



DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE **BÉZIERS**

PLAN LOCAL D'URBANISME



III – REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme

- PLU approuvé par DCM du 25/02/08.
- 1ère révision simplifiée du 21/07/09 (erreurs matérielles – PPM).
- Modification simplifiée du 26/10/09 (ER 41-42).
- Modification simplifiée du 23/11/09 (E01 / A 75).
- Modification simplifiée du 23/11/09 (UC1d – Cité Million).
- 1ère modification du 22/03/10 (AUZ - ZAC de Mazeran)
- 2ème modification du 22/03/10 (UD3d – Gasquinoiy)
- Modification simplifiée du 31/05/10 (Limites Séparatives AU2-AU3-AU4)
- Modification simplifiée du 25/10/10 (Campus du Soleil)
- Modification du 28/02/12 (Gasquinoiy sud)
- Révision simplifiée du 28/02/12 (Route de Narbonne)
- Modification du 26/03/12 (ZAC la Méridienne)
- Modification du 26/03/12 (ZAC Béziers Ouest II)
- Modification générale du 21/05/12
- Modification simplifiée du 23/07/2012 (Montimaran/Plateau Montimaran)
- Révision simplifiée du 18/02/2013 (Route de Maraussan)
- Modification du 18/02/2013 (Secteurs UE1, AU3, AU4)
- Mise à jour du 30/05/2013 PPRT (Entrepôts Consorts Minguez)
- Révision simplifiée du 23/09/13 (Boulevard d'Angeleterie)
- Modification du 23/09/13 (Adaptations réglementaires)
- Mise en compatibilité DUP STEP Arrêté préfectoral 03/12/2013
- Modification du 27/01/2014 (ZAC de Mazeran)
- Mise à jour classement sonore 03/10/2014
- Révision allégée 22/01/2015 (Secteur La Pieule)/.....

Règlement

- Modification du 15/12/2015 (Linéaires commerciaux)
- Modification simplifiée du 26/01/2016 (Esplanade Rosa Park)
- Modification simplifiée du 16/02/2016 (ZAC Béziers Ouest1)
- Révision allégée du 17/05/2016 (ZAC Béziers Ouest secteur UE1bp)
- Révision allégée du 13/09/2016 (EBC parking Gare du Nord)
- Modification du 13/09/2016 (secteur à plan masse UB1)
- Modification simplifiée du 27/06/2017 (programmes vertueux sur les plans énergétique et environnemental)
- Révision allégée du 21/11/2017 (suppression de l'espace boisé classé n°145 ZAC de l'Hours)
- Modification du 21/11/2017 (adaptations réglementaires zonage et règlement écrit)
- Modification simplifiée du 10/04/2018 (modification Hauteur ZAC de l'Hours)
- Modification simplifiée du 17/12/2018 (suppression de linéaires commerciaux à renforcer)
- Modification du 25/11/2019 (Adaptions réglementaires et modifications d'emplacements réservés)

MAIRIE DE BEZIERS – DIRECTION DE L'URBANISME Tel 04-67-36-80-60 Fax : 04-67-36-80-79

Sommaire

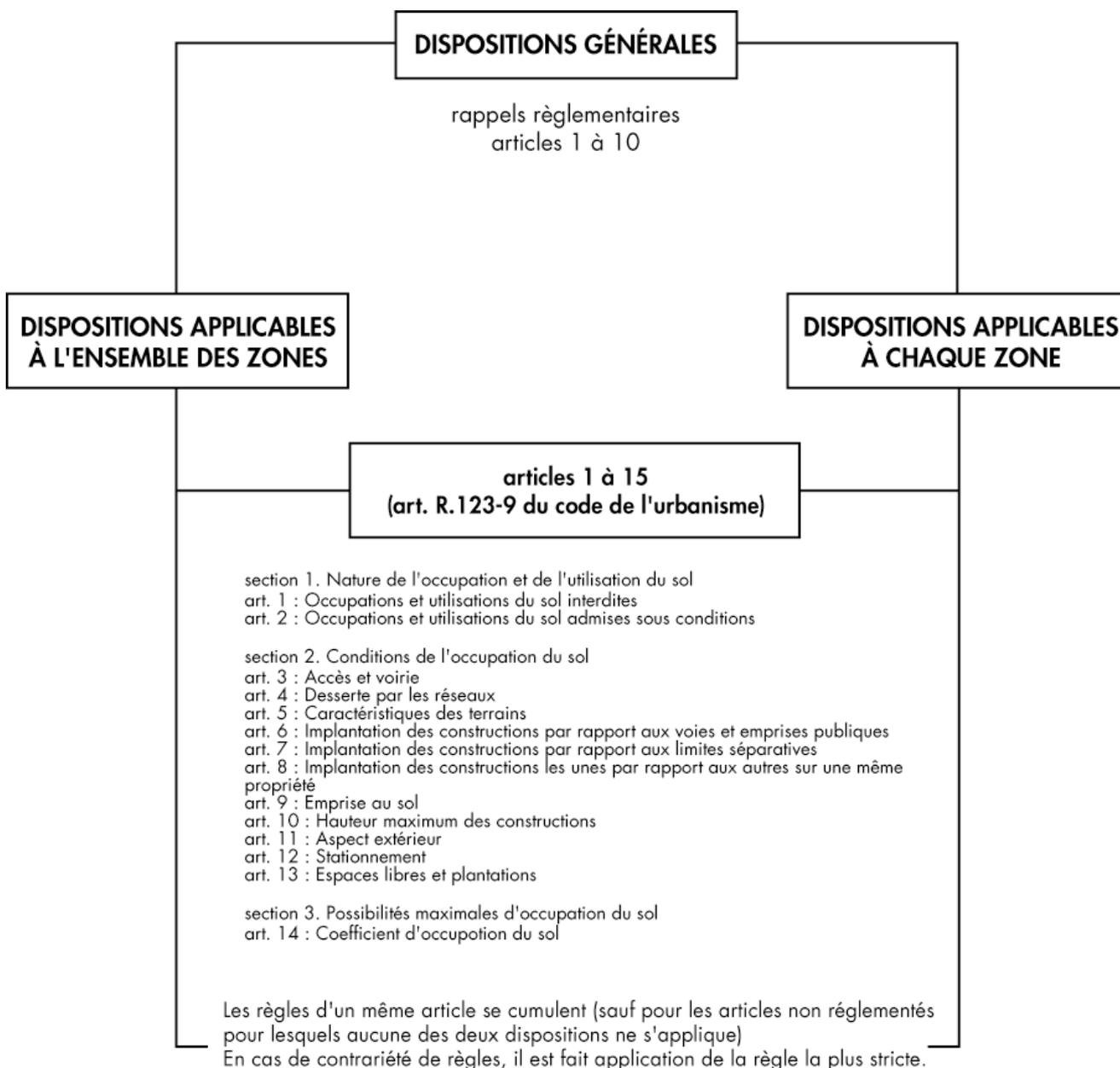
• DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES.....	6
• DISPOSITIONS GÉNÉRALES : RÈGLES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES	19
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	38
zone UA.....	39
zone UB.....	56
zone UC.....	67
zone UD.....	78
zone UDZ.....	91
zone UE	104
zone UL	124
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER "AU"	129
zone 0AU.....	130
zone AUZ "ZAC du Pech de Fonseranes".....	134
zone AUZ "ZAC de la Courondelle".....	144
zone AUZ « ZAC de Mazeran »	150
zone AUZ « ZAC la Méridienne ».....	161
zone AUZ « ZAC ZABO II ».....	167
zone AU.....	173
zone AUE.....	185
zone AUL.....	199
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	205
zone A.....	206
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES "N" ..	212
zone N.....	213
zone NU	217
• ANNEXES RÉGLEMENTAIRES (dossier séparé)	

Lexique :

DCM : délibération du conseil municipal
EBC : espace boisé classé
ER : emplacement réservé
HLL : habitation légère de loisirs
ICPE : installation classée pour la protection de l'environnement
PAZ : plan d'aménagement de zone

PER : plan d'exposition aux risques (remplacé par le PPR : plan de prévention contre les risques)
PLHI : programme local de l'habitat intercommunal
PRL : parc résidentiel de loisirs
PSMV : plan de sauvegarde et de mise en valeur
Surface de plancher : surface hors œuvre nette
ZAC : zone d'aménagement concerté
ZAD : zone d'aménagement différé

Organisation du règlement :



DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Les Dispositions Générales du Règlement du PLU de Béziers sont mises à jour selon les dispositions de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, des deux décrets n°2015-1782 et n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et enfin le décret n°2016-6 du 5 janvier 2016.

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 VISÉES À 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 111-19, R111-28 à R11-30 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.111-27 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.111-7 "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.111-14 (hors périmètre de PSMV) "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 – PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS OU RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À 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.101-2 : principes généraux d'équilibre, de diversité et de protection,

Règlement

- L131-4: les PLU doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement (DTA), avec les orientations des schémas de cohérence territoriale (SCOT), avec les plans de déplacements urbains, avec les programmes locaux de l'habitat et les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

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 (DALO) du 5 mars 2007 instituant un droit au logement opposable.

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

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R 111-4 conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R.111-7 : respect des préoccupations d'environnement,
- R 11-14: respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

4 – les périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 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 périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions relatives au **permis de démolir** (L.421-3),
- 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 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,
- les périmètres de **rénovation urbaine** et de **résorption de l'habitat insalubre**,
- les périmètres de **secteurs sauvegardés** (L.313-1) ainsi que les périmètres de **restauration immobilière** (L.313-4),

- les périmètres des **secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes** dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées (L.332-9),
- les périmètres des **zones sensibles** à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable (L.111-5-2),
- les périmètres des **zones agricoles protégées** délimitées en application de l'article L.112-2 du code rural,
- les périmètres de **sursis à statuer** (L.111-10), article abrogé
- les périmètres de **Programme d'Aménagement d'Ensemble** (L.332-9), article abrogé
- les périmètres de **Zone d'Aménagement Concerté** (L.311-1),
- les périmètres de **Zone d'Aménagement Différé** (L.212-1).

5 – les articles 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.

7 – les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article ~~L.126-4~~ et ~~R.126-4~~ article abrogé 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.442-3 à R.442-8-1 du code de l'urbanisme.

9 – le règlement des ZAC suivantes renvoie aux dispositions des zones du PLU applicables sur leur périmètre :

- ZAC de Montimaran approuvée par arrêté préfectoral du 16/06/1982,
- ZAC Économique de Montimaran approuvée par arrêté préfectoral du 25/03/1985,
- ZAC de Bastit approuvée par arrêté préfectoral du 16/12/1986,
- ZAC les Hameaux du Garissou approuvée par DCM du 19/11/1987,
- ZAC Croix de la Reille approuvée par DCM du 28/06/1990,
- ZAC Plein Sud approuvée par DCM du 10/05/1990,
- ZAC les Résidences du Frigoulas approuvée par DCM du 11/02/1990,
- ZAC Économique de Montimaran approuvée par DCM du 29/03/1990,
- ZAC de Mercorent approuvée par DCM du 27/06/1991 et par DCM du 24/04/2001 (modification),
- ZAC du Quai Port Neuf approuvée par DCM du 27/06/1991 et par DCM du 27/01/2004 (extension),
- ZAC du Golf de St-Thomas approuvée par DCM du 16/04/1992,
- ZAC du Plateau de Montimaran approuvée par DCM du 08/01/1997,
- ZAC de la Domitienne approuvée par DCM du 02/03/1999,
- ZAC Béziers Ouest approuvée par DCM du 24/08/1999,
- ZAC de la Courondelle approuvée par DCM du 29/07/2003,
- ZAC du Pech de Fonseranes créée par DCM en date du 29 juillet 2003 et incorporée au POS dans le cadre d'une procédure de révision simplifiée approuvée par DCM du 20/10/2005,

Règlement

- ZAC de l'Hours approuvée par DCM du 27/01/2004.

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

- ZAD de Béziers Est approuvée par arrêté préfectoral du 17 février 1998,

- ZAD de Béziers Est (extension) approuvée par arrêté préfectoral du 18 novembre 2002.

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

12 – 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. Voir livre V : ARCHEOLOGIE de la partie législative du CU

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.

Se référer à l' Article R.523-1 à R.523-8 du Code du Patrimoine

13 – les prescriptions relatives au **règlement local de publicité** approuvé par arrêté municipal du 19 juillet 2010 (cf. annexe 10).

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.151-18 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.151-20 & R.151-21 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.151-22 & R.151-23 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.151-24 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 Béziers définit les zones suivantes :

- les zones urbaines qui comprennent :

- la zone UA,
- la zone UB y compris les secteurs UB1, UB2 et UB3,
- la zone UC y compris les secteurs UC1, UC2 et UC3,
- la zone UD y compris les secteurs UD1, UD2 et UD3,
- la zone UDZ "Montimaran",
- la zone UE y compris les secteurs UE1, UE2 et UE3,
- la zone UL y compris les secteurs UL1 et UL2 ;

- les **zones à urbaniser à court ou moyen terme** (ou en cours d'équipement) qui comprennent :

- la zone AU y compris les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4, AU5 et AU6
- la zone AUE,
- la zone AUL y compris les secteurs AUL1 et AUL2 ;

- les **zones AU "ZAC"** ;

- les **zones 0AU, zones à urbaniser à moyen et long termes** ;

L'ouverture à l'urbanisation des zones 0AU est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Règlement

- les zones agricoles indiquées sur les plans de zonage en zones A ;
- les zones naturelles indiquées sur les plans de zonage en zones N comprenant les secteurs N1 et N2 et en zone NU comprenant les secteurs NU1, NU2 et NU3.

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 RÉSERVÉS (ER) ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Les emplacements réservés tels que mentionnés au 8^{ème} 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.113-1 à L.113-5 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-4 sont reportés sur les plans de zonage du PLU et référencés au cadastre vert (cf. Annexes pièce IV. du dossier de PLU).

ARTICLE 7 – RISQUES MAJEURS

Risque d'inondation

En référence :

- à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, article abrogé
- 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 ;
- au Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation et Mouvement de Terrain approuvé le 16/06/10

Ces zones sont reportées au plan local d'urbanisme ; dans ces zones, s'appliquent les dispositions générales suivantes.

1/ REPÈRES D'ALTITUDE – COTES PHE DE RÉFÉRENCE

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 0,30 mètre. C'est cette cote de référence qui servira à caler le niveau de la sous face du plancher des pièces habitables.

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.

Règlement

Les règles d'application du PPRN sont jointes en annexe du PLU (règlement + cartographie).

Deux plans de servitudes spécifiques risques inondation et mouvement de terrain au 1/15000 sont annexés au PLU (servitudes: plans n° IV.2a et n° IV.3a).

Définitions 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
<p>1 - <u>Cours d'eau faisant l'objet de dispositions spécifiques</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'Orb - le Lirou - le Libron 	<p>cf. zonage PPRI</p>	
<p>2 - <u>Autres cours d'eau permanents ou temporaires et fossés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rec de Bagnol - Rec de Bayssan - ruisseau de Gargailhan - ruisseau de St-Victor - ruisseau de St-Geniès - ruisseau de Mazeran - ruisseau de Montimas - ruisseau de l'Ardailou - ruisseau de Rendolse - ruisseau des Acacias - ruisseau de Bachelery - ruisseau de Cabrials - ruisseau de Boute Sirvain - ruisseau de Sauze - ruisseau de Grande Maire 	<p>4 mètres de part et d'autre des berges</p>	<p>Seuls sont autorisés les aménagements pour la protection contre les crues et le passage des engins mécaniques</p>
<p>3 - <u>Canal du Midi & Port Notre-Dame</u></p>	<p>6 mètres dans les zones U et AU</p> <p>20 mètres dans les zones N</p>	<p>distance comptée par rapport aux limites du Domaine Public Fluvial</p> <p>Peuvent déroger à cette règle les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau et qui peuvent être implantées avec un recul de 6 mètres par rapport aux limites du DPF</p>

Les prescriptions fixées au tableau ci-contre se cumulent avec les règles du PPRN inondation.

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 mesuré à partir du haut de la berge devra être assuré pour tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.

Règlement

Risque de mouvement de terrain

En référence :

- au PPRN Inondation et Mouvement de Terrain approuvé le 16/06/10

Risque incendie de forêt

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

- article L.321-5-3 relatif à la définition du débroussaillage,
- article L.322-3 définissant l'obligation du débroussaillage,
- article R.322-6 mentionnant l'obligation de débroussaillage même sur la propriété d'autrui aux frais du propriétaire bénéficiaire,
- article L.322-9-2 relatif à la violation de l'obligation de débroussailler passible d'une amende calculée par mètre carré soumis à l'obligation de débroussaillage.

Risque industriel

En références :

- au Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé le 6 mars 2013
- au Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé le 3 août 2015

aux prescriptions relatives aux installations classées présentant un risque technologique majeur, des **zones de danger Z1 et Z2** sont instituées sur la commune et reportées sur les plans de zonage du PLU.

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques est en cours d'élaboration (prescription par arrêtés préfectoraux n° 2010-1-1285 du 13/04/10 et n° 2011-1-1401 du 24/06/11).

Établissements	Installations concernées	Z1	Z2
<i>SBM FORMULATION</i>	<i>Bâtiments de fabrication</i>	<i>100 m</i>	<i>200 m</i>
<i>ECM</i>	<i>Bâtiments de stockage</i>	<i>100 m</i>	<i>200 m</i>
<i>GAZECHIM</i>	<i>Stockage d'amoniac</i>	<i>500 m</i>	<i>700 m</i>
<i>GHM</i>	<i>Atelier d'extraction à l'Hexane</i>	<i>325 m</i>	<i>370 m</i>

ARTICLE 8 – ADAPTATIONS MINEURES

L'article L123-1-9 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.

ARTICLE 9 – RAPPEL RÉGLEMENTAIRE (ARTICLE REVU AVEC PRISE EN COMPTE DU DECRET DU 28 DECEMBRE 2015)

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

Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable

Article *R421-23

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article [R. 421-19](#) ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 115-3, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
 - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
 - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;

Règlement

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'[article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article [L. 444-1](#), destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.

Article R*421-23-1

Les dispositions du d de l'article [R. 421-23](#) ne sont pas applicables :

1° Aux terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant la date de publication du [décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011](#) portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs ;

2° Aux emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs ;

3° Jusqu'au terme du contrat, aux emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs.

Article R421-23-2

Par exception au g de l'article R. 421-23, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles [L. 312-2](#) et [L. 312-3](#) du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles [L. 124-1](#) et [L. 313-1](#) du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article [L. 124-2](#) de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles [L. 312-1](#) et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article [L. 113-2](#) vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

Article *R421-24

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Article R*421-25

Dans les secteurs sauvegardés, les sites classés ou en instance de classement et les réserves naturelles, l'installation de mobilier urbain ou d'œuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité, doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

NOTA :

Décret n° 2014-253 du 27 février 2014 article 9 : Les présentes dispositions sont applicables aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1er avril 2014.

ARTICLE 10 – 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 le plan IV.6 des Informations utiles.

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 Béziers, l'arrêté préfectoral n° 2007-01-1068 du 1^{er} juin 2007 a établi le classement sonore des infrastructures routières suivantes, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2011-09-01546 du 06/09/2011 :

- **A9 et A75**, dont le barreau de raccordement aux rocades Nord et Est de Béziers entre l'A75 et le carrefour giratoire RN9-RD15
- **RN 9**,
- **RD609, RD612A, RD612B ;**
- **RD11, RD19, RD28, RD64, RD154, RD909 ;**
- **voirie urbaine et interurbaine ;**
- **voies ferrées SNCF (lignes Nîmes/Narbonne et LGV Montpellier/Perpignan).**

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).

DISPOSITIONS GÉNÉRALES : RÈGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLES 1 & 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

En référence à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, 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, habitations légères de loisirs (HLL) et parcs résidentiels de loisirs, campings et autres installations liées à l'hébergement touristique et thermal),
- les constructions et installations nécessaires aux **services publics** ou d'intérêt collectif (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** (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 ;

Règlement

- 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 aires de camping et de caravaning sont interdits en dehors des terrains aménagés à cet effet. Elles ne peuvent être autorisées que dans les zones du PLU correspondant à cette vocation (zones UL et AUL). Toutefois, 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 et des camping-car, 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 – MOBILE HOMES**

L'implantation d'habitations légères de loisirs et de mobile homes, 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 – PARABOLES – PYLÔNES – POTEAUX ET SUPPORTS D'ENSEIGNES**

Les antennes érigées sur les mâts, pylônes, poteaux et autres supports d'enseignes sont interdits quand ils ne sont pas directement utiles et nécessaires à des constructions existantes ou à créer sur la même parcelle.

Par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ces installations 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.

• **PANNEAUX ET ENSEIGNES PUBLICITAIRES**

L'implantation et la localisation de panneaux et d'enseignes publicitaires doit être conforme à l'arrêté municipal portant sur la création des zones de publicité (arrêté municipal du 19 juillet 2010 – cf. annexe 10).

• **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.

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

Les autorisations de dépôts à l'air libre, de matériaux de construction ou de démolition 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.

• CASSES AUTOMOBILES

Les casses automobiles sont interdites en dehors des zones dont le caractère est compatible avec ces installations.

• 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 les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels.

Seuls les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole ou à la réalisation de bassins de rétention sont autorisés en zones A et N. Leur autorisation est toutefois conditionnée à l'élaboration d'une notice justifiant de l'intégration paysagère et environnementale du projet.

• 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.

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 ET ENROCHEMENTS

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.

Règlement

• PISCINES

En dehors des zones urbaines et des zones NU définies par le PLU, la construction de piscines n'est pas autorisée sauf si elles sont situées :

- **sur une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du PLU,**
- **et à proximité immédiate d'une habitation existante.**

Les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation et de recul (articles 6, 7 & 8) et ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol si leur hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0,60 mètre.

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

• ABRIS DE JARDIN ET CONSTRUCTIONS LÉGÈRES

Dans les zones naturelles et agricoles définies par le PLU (zones A, N2 et NU2), la construction d'abris de jardin ou de constructions légères isolées (d'une superficie maximale de 6 m² de surface de plancher) n'est pas autorisée sauf si elles sont situées sur une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du PLU.

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, 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 et qu'elle soient justifiées dans le cadre d'un projet architectural en considération des lieux avoisinants, les bâtiments publics à usage collectif peuvent faire l'objet de dérogations dans l'application des règles d'implantation, de recul, de hauteur et de densité.

• DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

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

Tout accès au DPF est interdit à l'exception de ceux liés à une occupation temporaire du domaine public fluvial.

• DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE

En toute zone du PLU concernée par le domaine public ferroviaire, sont admis les constructions, installations et autres occupations du sol nécessaires au fonctionnement

du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

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

• LIGNE FERROVIAIRE NOUVELLE LANGUEDOC-ROUSSILLON

Sont admises en toute zone du PLU concernée par le projet de ligne nouvelle ferroviaire (cf. périmètre de PIG défini par arrêté préfectoral n° 2000-I-4353 du 29 décembre 2000), 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 ouvrages seront conçus et réalisés en respectant les dispositions réglementaires et particulièrement celles relatives à l'écoulement des eaux.

• 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.

Sur les aires de services, quelle que soit la zone du PLU concernée, sont admis les stations services et dépôts d'hydrocarbures, les commerces ainsi que toute construction, occupation ou utilisation du sol liées et nécessaires à l'autoroute.

• DOMAINE PUBLIC AUTOROUTIER NON CONCÉDÉ

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

Sur les aires de services, quelle que soit la zone du PLU concernée, sont admis les stations services et dépôts d'hydrocarbures, les commerces ainsi que toute construction, occupation ou utilisation du sol liées et nécessaires à l'autoroute.

Dispositions applicables aux constructions existantes en zones naturelles

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

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.

Règlement

SECTION I.CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCÈS 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 ou des opérations 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, enlèvement des ordures ménagères, 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.

Les accès doivent toujours être le plus éloigné possible des carrefours et leur nombre sur une même voie doit être réduit au minimum. Pour les unités foncières ayant une possibilité d'accès sur plusieurs voies, les accès sur les voies supportant les trafics les plus importants ou les plus contraignants peuvent être interdits (cf. tableaux ci-après).

• ACCÈS SUR LES VOIES À GRANDE CIRCULATION

Aucune opération ne peut prendre accès sur les voies suivantes :

- **autoroutes A9 et A75,**
- voies à grande circulation, voies express et rocales (y compris celles qui n'ont pas encore fait l'objet d'un classement par décret en Conseil d'État) dont les **routes nationales** et les **routes départementales** suivantes :
 - RN 9,
 - RD612,
 - RD64,
 - RD609 sur la section RD64 / limite Ouest de la commune,
 - RD609 sur la section RD612 / limite Nord de la commune,
 - RD11 sur la section RD64 / limite Ouest de la commune,
 - RD28 sur la section du giratoire de la Giniesse / A75.

• ACCÈS PRIVÉS DIRECTS SUR LES AUTRES VOIES EXISTANTES OU PRÉVUES

Les voies existantes ou prévues où les nouveaux accès privés directs ne sont pas autorisés sont les suivantes :

voies concernées	<i>n° ER (voies à créer)</i>
<i>Boulevard du Languedoc dans sa partie comprise entre le pont de Boujan et la rue de Rocagel</i>	C20
<i>CV n° 11 dit "chemin de Badones" dans sa partie comprise entre le pont SNCF et l'opération n° CR4</i>	C29

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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à la topographie du site ou aux opérations qu'elles doivent desservir dans le futur.

Toute voie nouvelle réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, y compris dans le cas d'un aménagement par tranches successives, doit bénéficier d'au moins deux débouchés conçus en cohérence avec la trame viaire existante. **Toutefois, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de taille limitée, il pourra être dérogé à cette règle sous réserve que les éléments urbanistiques du projet, laissés à l'appréciation de la commune, le justifient pleinement.**

Les voies 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 et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

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

Cheminements piétonniers et pistes cyclables

Les chemins piétonniers et les pistes cyclables doivent avoir une largeur minimum de 2 mètres. La sécurité des usagers doit être assurée par des aménagements adéquats.

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

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITÉ, ET COLLECTE DES DÉCHETS)

Eau potable & eau incendie

- Dans les zones urbaines et à urbaniser :

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

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble pouvant être desservies par un réseau d'eau brute, l'utilisation de l'eau brute pour des usages privatifs ou collectifs non domestiques est préconisée.

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

- Dans les zones agricoles et naturelles

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

Règlement

contraire, un approvisionnement autonome (forage, puits) répondant aux normes réglementaires en vigueur peut être autorisé. Tout forage doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée au seul usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation de l'eau destinée à l'alimentation humaine devra être obtenue.

Assainissement eaux usées

- Dans les Zones urbaines et à urbaniser- U-AU

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 agricoles – N – A –OAU - non desservies par un réseau d'assainissement collectif

En l'absence d'un réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur (article L1331.10 du Code de la Santé Publique).

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 en vigueur.

- 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. Une étude hydraulique préalable devra mettre en

évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, une étude hydraulique est exigée. Le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation issue de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Un schéma d'ensemble et une étude hydraulique sur le ruissellement des eaux pluviales devront être joints à toute projet de lotissement ou d'opération groupée.

- **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.**

- **En l'absence de réseau, l'eau de vidange des piscines doit être déversée vers le milieu naturel après neutralisation des excès éventuels de désinfectants (en arrêtant la chloration au moins deux jours avant la vidange).**

- **En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.**

Doivent être privilégiés les aménagements visant à retenir et à récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie, etc).

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.

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

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée doivent 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 et de la destination de la construction *conformément à la réglementation en vigueur.* (cf Annexe 11 du PLU)

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

Règlement

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

Installations nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Conformément à l'article L.123-1 14° du code de l'urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE 5 – CARACTÉRISTIQUES 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.

ARTICLES 6, 7 & 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

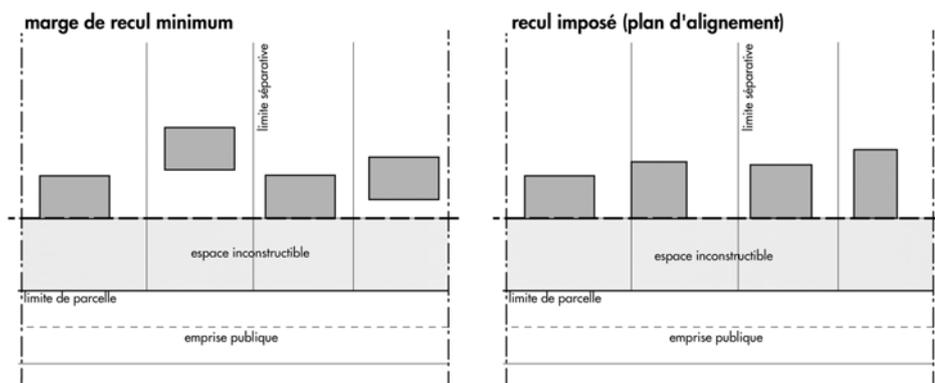
Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'implantation des constructions doit permettre de garantir la cohérence des alignements bâtis en fonction du contexte urbain. Elle doit notamment répondre à des motifs d'urbanisme, de paysage et d'économie d'espace.Rappels et définitions

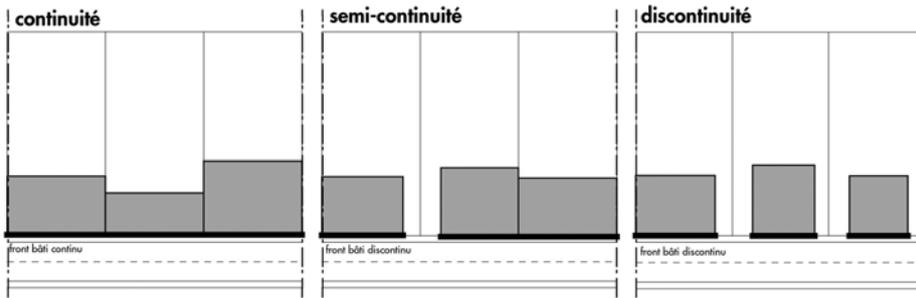
Règles d'alignement (article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)

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.

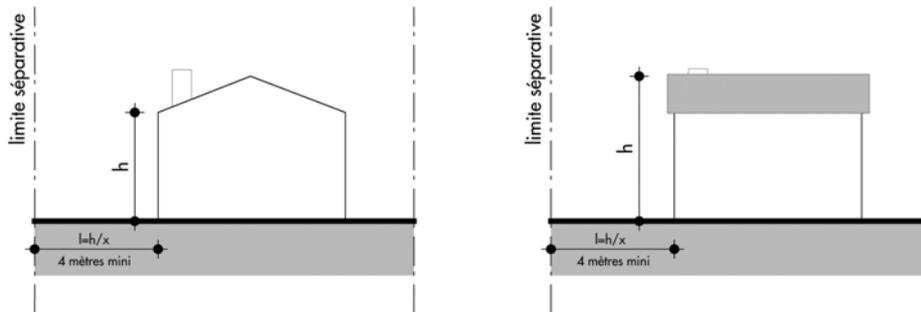
L'alignement à prendre en compte est celui qui résulte des largeurs de voies fixées au PLU ou au plan d'alignement approuvé. À défaut, c'est la limite de fait de la voie publique qui doit être prise en considération, c'est à dire celle située entre l'emprise de la voie et l'unité foncière qui la borde.





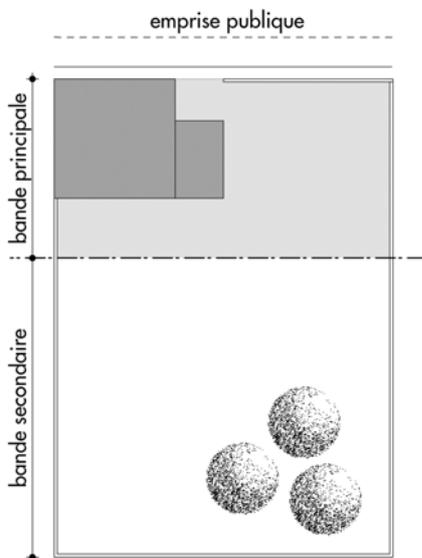
Lorsque l'environnement ou la sécurité des piétons et des personnes handicapées, ou l'expression d'une recherche architecturale les justifie, des retraits par rapport à l'alignement ou à la limite susvisée peuvent être admis. Dans ce cas, les fondations et sous-sols des constructions ne doivent comporter aucune saillie par rapport au plan vertical de la façade. Une cloture doit être implantée à l'alignement, sauf exceptionnellement si la configuration des lieux en justifie l'absence. Un retrait réduit à la stricte largeur nécessaire à l'enracinement des plantes destinées à végétaliser une façade peut être admis.

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



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

Définition des bandes principale et secondaire (articles 7 & 8)



Règlement

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.**

Dispositions particulières aux constructions situées en bordure des voies classées à grande circulation (application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme dit "amendement Dupont")-Mise à jour par décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n°2009-615 du 03 juin 2009.

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

- **75 mètres** pour les RN 9 (tronçon entre le carrefour de la RD15 et la limite Est de la commune), RD11.
- **100 mètres** pour les A9 et A75, RN 9, RD609, la RD 64 et la RD 612 (depuis le raccordement Est de l'autoroute jusqu'à la jonction de la rocade avec la RD 64).

Un retrait inférieur est toutefois possible à condition qu'il soit justifié et motivé au regard des critères nuisances, sécurité, qualité architecturale, qualité de l'urbanisme et paysage.

- Autres dispositions particulières :

En bordure de la RD 28, les constructions et installations doivent être implantées au delà de la marge de recul de 25 mètres.

Dispositions particulières aux constructions situées en limite du Domaine Public Fluvial

Les règles de recul des constructions par rapport aux limites du Domaine Public Fluvial et les prescriptions générales qui y sont liées sont les suivantes :

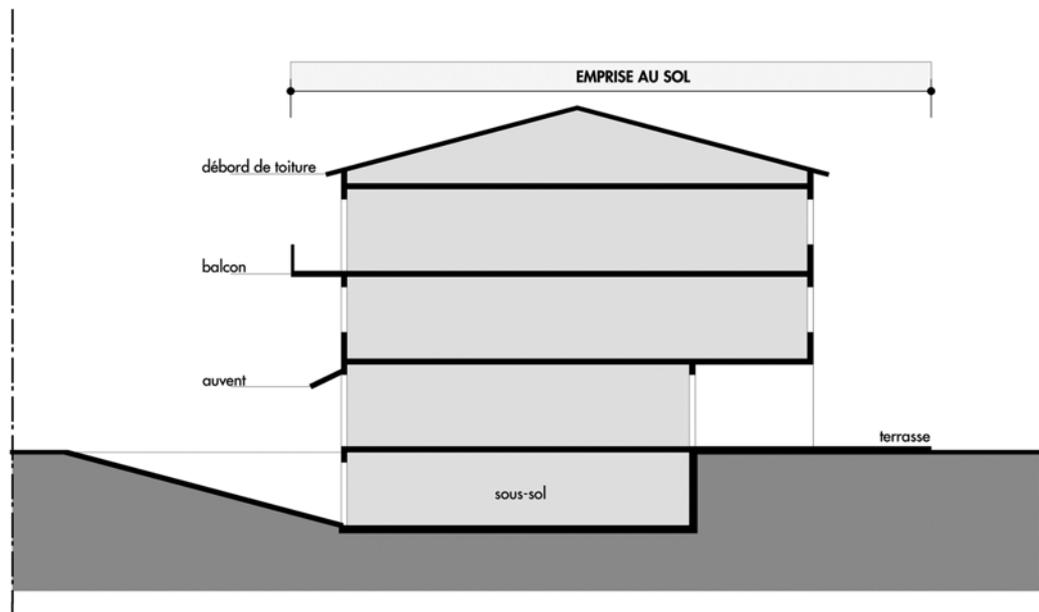
- dans les zones urbaines et à urbaniser, aucune construction n'est autorisée à moins de 6 mètres des limites du DPF ;
- dans les autres zones, aucune construction n'est autorisée à moins de 20 mètres des limites du DPF ; peuvent déroger à cette règle les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau et qui peuvent être implantées avec un recul de 6 mètres par rapport aux limites du DPF.

Dispositions particulières aux constructions situées en limite du Domaine Public Ferroviaire

En bordure du domaine public de la SNCF, l'édification des bâtiments est soumise aux règles de la servitude d'utilité publique T1 (cf. Annexes pièce IV. du dossier de PLU).

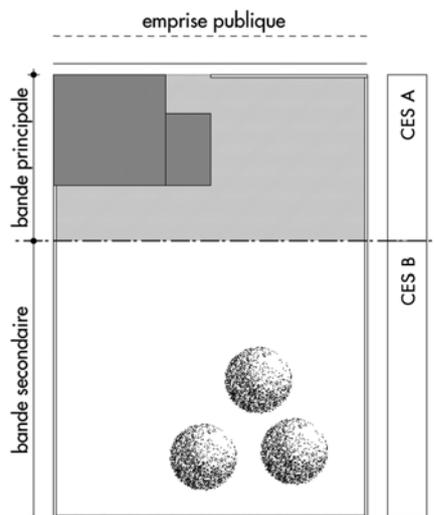
ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol exprime la projection au sol de la surface ~~hors œuvre brute de plancher de la construction~~ (y compris les terrasses non couvertes d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre et les ouvrages en saillie). Les saillies réalisées dans la marge de recul et celles en surplomb du domaine public sont autorisées pour une profondeur maximale de 1 mètre.



Projection de l'emprise au sol
cas où la terrasse fait plus de 0,60m par rapport au terrain naturel

Définition des bandes principale et secondaire
(pour l'application du Coefficient d'Emprise au Sol)



ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cet article s'applique à l'ensemble des zones, à l'exclusion de la zone UA, du centre ancien pour des raisons de typologie du bâti existant.

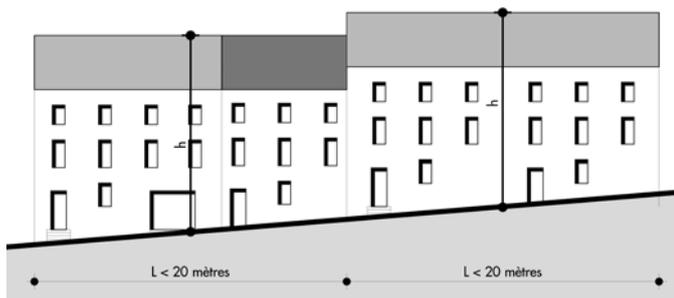
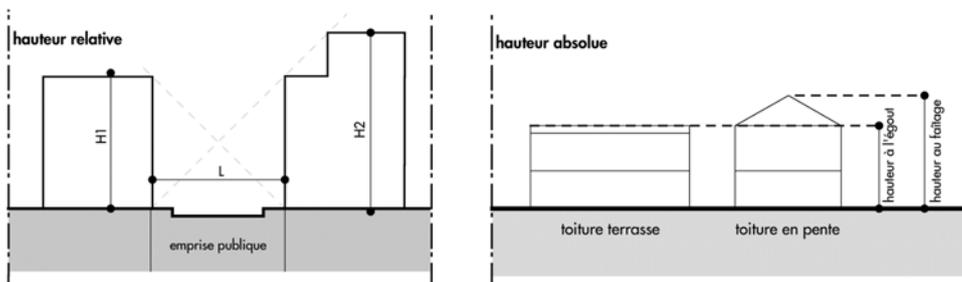
Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

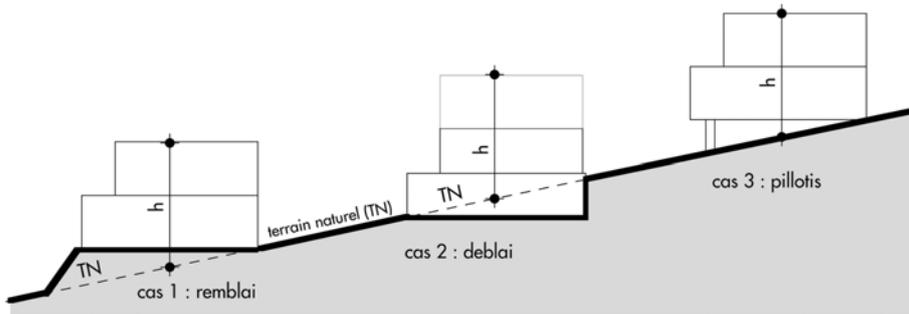
- l'une fixe la hauteur maximale autorisée (hauteur absolue),
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue adjacente (hauteur relative).

Pour certaines zones ou secteurs, le plan de zonage détermine les hauteurs maximales autorisées (linéaire particulier de hauteur maximale des constructions).

Sauf indication contraire dans la rédaction de l'article 10 de chaque zone, la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour toute partie du terrain d'assiette de la construction qui constitue une cuvette par rapport à l'espace public contigu, c'est la cote de cet espace public qui constitue le niveau de référence à partir duquel est mesurée la hauteur maximale.

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.





Il peut être dérogé à la règle de hauteur maximale pour des **dépassements ponctuels**, de faible emprise tels que garde-corps, souches de conduits de fumée et de ventilation, les locaux nécessaires pour abriter les machineries d'ascenseurs et les monte-charges, les tourelles, les tours d'escaliers et d'ascenseurs, dus à des exigences techniques ou fonctionnelles, notamment en cas d'utilisation d'énergie solaire.

Il en est de même des équipements et de serres de production agricole installés sur les toitures dans le respect des dispositions de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les 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 équipements et les serres de production agricole sont autorisées en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les prescriptions définies au titre de l'article 11 des différentes zones peuvent faire l'objet d'une dérogation dès lors que l'opération ou la construction s'inscrit dans le cadre d'un **projet architectural** justifiant de caractéristiques particulières. Des dérogations sont notamment permises pour les constructions répondant aux objectifs-cibles "**Haute Qualité Environnementale**" définis par l'association HQE :

- relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat,
- choix intégré des procédés et produits de construction,
- chantiers à faibles nuisances,
- gestion de l'énergie,
- gestion de l'eau,
- gestion des déchets d'activités,
- entretien et maintenance,
- confort hygrothermique,
- confort acoustique,
- confort visuel,
- confort olfactif,
- conditions sanitaires,
- qualité de l'air,

Règlement

- qualité de l'eau.

• ÉLÉMENTS BIOCLIMATIQUES

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

Les capteurs solaires doivent être complètement intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure. **Les panneaux solaires visibles depuis les espaces publics et en covisibilité avec l'acropole sont interdits.**

Hors zone UA site patrimonial remarquable (ex secteur sauvegardé), l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes dans le respect des dispositions générales de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et leur intégration dans l'environnement. La saillie ne peut excéder 0,20mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Dans les zones à urbaniser, les nouvelles constructions devront prendre en compte les surcharges éventuelles liées à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques sur les toitures.

• 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.

• 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

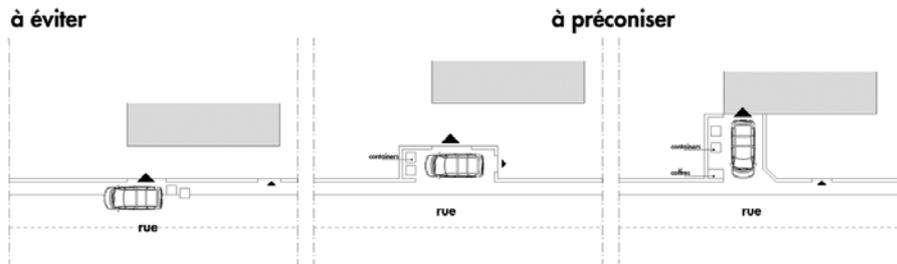
Les antennes paraboliques doivent être implantées et regroupées en toiture des habitats collectifs. Elles sont interdites sur les balcons et les murs.

• ÉDICULES 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.



Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement 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 (art. R.111-6 du code de l'urbanisme).

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 ;

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 en fonction des besoins.

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.

Règlement

En cas de restauration, dans leur volume, d'immeubles existants (avec ou sans changement de destination), n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions 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 m², y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

Les dimensions des places de parking seront de 2,50 mètres sur 5 mètres. En cas de stationnement le long des voies, il sera toléré une largeur minimale de 2 mètres. Pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite, la largeur ne sera pas inférieure à 3,30 mètres.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement destinée aux vélos est de 1,50 m² par place de stationnement.

Obligations minimales de places et/ou surfaces de stationnement (sauf exceptions visées selon les zones ou les secteurs)

Destinations de constructions							
Habitation	Hébergement hôtelier ou para-hôtelier et résidences-services	Équipements collectifs	Bureaux et services	Commerces	Artisanat	Industrie	Entrepôts commerciaux
pour les constructions à usage d'habitat collectif : une place de stationnement pour 80 m ² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitat individuel : obligations définies selon les zones ou les secteurs	pour les hôtels : 1 place pour 3 chambres pour les résidences-services et les résidences hôtelières : 1 place pour 2 unités d'hébergement	définies selon les besoins	1 surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher	1 surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher	1 surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher	1 surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher	1 surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher
cas particuliers							
				pour les restaurants : 1 place pour 20 m ² de salle de restaurant			
stationnement des vélos							
pour les constructions à usage d'habitat collectif : 0,50 m ² pour 40 m ² de surface de plancher			1 emplacement par tranche de 100 m ² de surface de plancher	1 emplacement par tranche de 100 m ² de surface de plancher			
Habitation	Hébergement hôtelier ou para-hôtelier et résidences-services	Équipements collectifs	Bureaux et services	Commerces	Artisanat	Industrie	Entrepôts commerciaux

Calcul des obligations de stationnement pour les logements collectifs :

1 place < surface de plancher 80 m² > 2 places < surface de plancher 160 m² > 3 places

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

Des règles différentes peuvent être définies selon les zones ou les secteurs.

Équipements publics et bâtiments à usage collectif

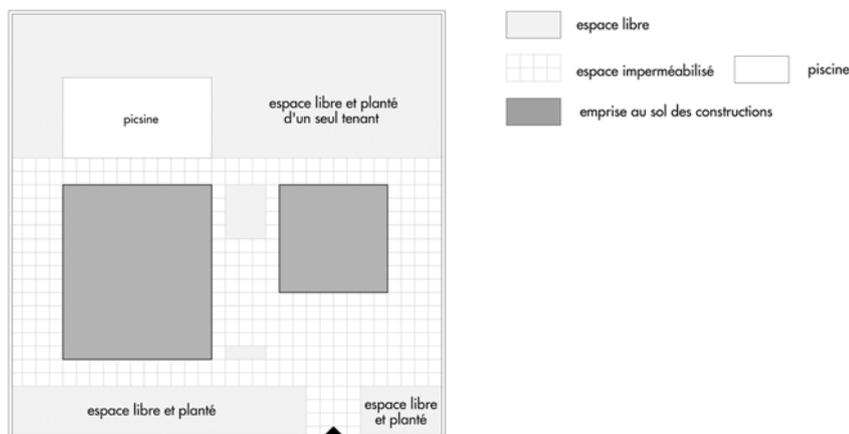
Pour les équipements publics et les bâtiments à usage collectif (bâtiments d'enseignement scolaire et universitaire, équipements sociaux, culturels et sportifs, équipements sanitaires et hospitaliers), il sera aménagé des places de stationnement nécessaires à leurs besoins.

Règlement

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties. Ils ne comprennent pas les espaces aménagés autour des constructions : trémies d'accès aux bâtiments, accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses et piscines.

Les espaces libres comprennent les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc).



Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés.

Pour les opérations de construction prévoyant une surface de plancher supérieure à 1 000 m², une rétention des eaux pluviales à la parcelle est imposée. Les toitures terrasses végétalisées sont préconisées.

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

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'au minimum un arbre d'essence locale de moyen développement par tranche de 4 places, avec une fosse de plantation d'une surface minimum 2 m² □ 1,5 mètre de profondeur.

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

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et sont référencés au cadastre vert (cf. Annexes pièce IV. du dossier de PLU).

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone : noyau historique de la ville

La zone UA correspond à la partie du centre ancien incluse dans le périmètre du **secteur sauvegardé** approuvé par arrêté ministériel du 22/09/1992.

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

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

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

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

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

Objectifs

- préservation, protection et mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager
- revitalisation du centre ancien à travers ses fonctions résidentielles, commerciales et touristiques
- réhabilitation et rénovation du bâti ancien

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

ARTICLE UA1 – 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

En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant que linéaires commerciaux à renforcer, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- la transformation des surfaces de commerce, d'artisanat, ou d'activités tertiaires en une autre affectation est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce, à l'artisanat ou aux activités tertiaires.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations d'intérêt collectif et associatif (scolaires, petite enfance et sportifs) ou nécessaires aux services publics
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. L'intérêt patrimonial, les caractéristiques du bâti peuvent amener le service instructeur et l'Architecte des Bâtiments de France à apprécier cette disposition, notamment à des fins de préservation ou de mise en valeur du patrimoine existant.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- entrepôts commerciaux ou artisanaux

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une **activité de proximité utile au centre ancien et compatible avec son fonctionnement**. Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 – ACCÈS ET VOIRIE

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

cf. dispositions générales applicables à 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. Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé (sauf pour les parties terminales des lignes).

Les lignes de distribution électrique aériennes existantes doivent être, au fur et à mesure des besoins, remplacées par des câbles torsadés sur les façades.

L'installation de toute nouvelle console électrique ou téléphonique est interdite sauf cas particulier justifié par l'impossibilité d'assurer la desserte de certains abonnés autrement que par une console.

Les consoles existantes doivent être supprimées dès lors que les travaux de voirie des voies concernées permettent l'installation de câbles de distribution en souterrain et, pour les parties terminales, contre les façades.

Descentes d'eau

Dans la mesure du possible, les descentes d'eaux pluviales doivent être placées aux extrémités des façades ou, pour les façades longues, dans un retrait intermédiaire d'architecture.

Les descentes seront :

- en fonte (ou acier) sur une hauteur de 2 mètres au moins mesurés depuis le sol du trottoir : la peinture avec un mélange de chromate de zinc et du noir sera admise ;
- de préférence en zinc non peint dans la partie supérieure : la peinture avec un mélange de chromate de zinc et du noir sera admise ;
- avec une gargouille en fonte ou en acier placée au niveau du trottoir et dirigée vers le collecteur ou le caniveau.

Les autres descentes d'eau (eaux usées) sont interdites en façade ; elles doivent, sans exception, passer à l'intérieur de l'immeuble.

ARTICLE UA5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS – REMEMBREMENT

Si la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect, la restauration ou l'économie des constructions existantes ou à créer, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

Lorsque des conventions entre voisins tendent à un aménagement ou à un réaménagement rationnel de leurs parcelles, les dispositions du présent règlement sont appliquées à l'ensemble que constituent les parcelles faisant l'objet de la convention.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut exiger que cette convention fasse l'objet d'une mesure de publicité foncière.

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

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

Cependant, des dispositions particulières d'implantation peuvent être définies.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il est défini une **bande de constructibilité principale** d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue et **une bande de constructibilité secondaire** située au delà (cf. schéma articles 6, 7 & 8 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones).

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

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

Règlement

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

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

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

Dans la bande de constructibilité principale telle qu'elle est définie à l'article UA7, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

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

ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les immeubles bordant la Place de la Victoire à l'Est, les Allées Paul Riquet à l'Est, le Plateau des Poètes de part et d'autre, sont soumis aux prescriptions ci-après. Pour la mise en œuvre de ces prescriptions, chaque ensemble de façade bordant les Allées est divisé en un certain nombre de secteurs d'une largeur d'environ 30 mètres.

Gabarits

Dans chacun des secteurs définis, le volume de l'immeuble doit s'inscrire dans un gabarit déterminé de la façon suivante :

- le niveau supérieur de la ligne verticale du gabarit est fixé par une verticale de hauteur égale à celle des immeubles les plus courants de la voie concernée. Cette hauteur sera pour chaque cas définie en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Tolérances

Au-dessus du plafond correspondant à la hauteur maximale admise sont seuls autorisés :

- les souches de conduits de fumée et de ventilation,
- les locaux nécessaires pour abriter les machineries d'ascenseurs et les monte-charges,
- les sorties d'escaliers.

Les constructions peuvent excéder la hauteur de 2,20 mètres au-dessus du plafond et doivent s'intégrer à l'architecture, éventuellement à l'aide d'éléments appropriés tels que bandeaux, pergolas sans toutefois augmenter le volume des constructions fermées.

Le gabarit de ces tolérances est fixé par une ligne qui, partant du plafond à 1 mètre en arrière du bandeau du dernier étage habitable bâti, s'élève à 45° par rapport à l'horizontale jusqu'à 2,20 mètres.

Façades

La façade de tout immeuble neuf sur les Allées Paul Riquet peut être aménagée avec des loggias dont le rebord extérieur est à l'aplomb de l'alignement sur rue et qui ont une profondeur d'au moins 1,20 mètre.

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

Aspect couleur

Pour les façades, les matériaux naturels, pierre massive ou plaquée, ou enduit du type traditionnel, béton lavé ou éclaté peuvent être utilisés ; échantillons et prototypes seront soumis à l'avis des services compétents au moment de la construction.

Saillies

Les saillies des bandeaux, corniches et motifs décoratifs ne peuvent dépasser un plan parallèle à la façade sur rue, établi à 0,30 mètre de celle-ci et commençant à la cote + 3,50 mètres du sol.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication 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 avoisinants.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UA – règles générales

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

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

Règlement

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

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

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

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

Décor urbain

Sols

Le sol des rues et places sera de trois natures au choix :

- un macadam avec composition d'agrégats donnant une couleur ou gris foncé ou brun foncé, à l'exclusion du noir ;
- un dallage sur toute la largeur de la rue lorsque celle-ci est sans trottoir, le fil d'eau étant de préférence axial ;
- de petits pavés avec fils d'eau latéraux ; certains terre-pleins particuliers pourront être traités avec du sable ou du gravier.

Les bétons lavés pourront être admis après agrément par les services compétents d'un prototype et échantillon.

Trottoirs

Les dispositions générales relatives aux trottoirs, prévues au règlement de voirie de la Ville de Béziers, sont valables, sauf sur les points suivants : le sol des trottoirs sera obligatoirement soit en asphalté de même ton que celui du sol de la rue, soit en petits pavés, si la rue est pavée de même manière. Les revêtements ou incrustations de mosaïque, les carrelages donnant lieu ou non à une publicité dans le sol du trottoir, sont interdits. Les bordures seront en granit, ou en béton porphyré.

Bancs

La mise en place de bancs fixes devant les maisons est soumise à autorisation préalable spéciale des services compétents. Ceux-ci se réservent la possibilité de faire enlever les bancs existants ; toutefois les bancs pourront être maintenus au droit des parties des façades en retrait de l'alignement ainsi que sur les emprises de certaines surlargeurs de trottoir.

Les bancs à mettre en place éventuellement seront d'un modèle et d'une couleur à soumettre à l'approbation et à l'acceptation des services compétents.

Bornes

Les bornes existantes aux angles saillants formant encoignures des rues ou même devant les façades des maisons seront maintenues.

La pose de toute nouvelle borne fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services compétents.

Caves & jours

Il est interdit de construire des caves sous les rues et places de la zone UA. Toute cave découverte sous la voie publique doit aussitôt être signalée à l'autorité municipale qui décidera, en accord avec les services compétents, si cette cave doit ou non être démolie.

Dans le cas où la démolition est décidée, les vestiges intéressants à conserver seront déposés et entreposés en un lieu indiqué par l'autorité municipale. Il est interdit de pratiquer des jours ou ouvertures de cave horizontalement sur la voie publique.

Ces jours devront être pratiqués verticalement dans l'épaisseur des murs des façades de maisons. Ils devront être fermés par des fermetures solides et des barreaux placés à 15 centimètres en arrière du nu du soubassement de la façade.

Mobilier urbain

Kiosques

Les échoppes ou kiosques dans les couloirs ou entrées d'immeubles sont interdits dans la zone UA.

Tout modèle de kiosque ou édicule susceptible d'être autorisé devra recevoir d'abord l'avis favorable des services compétents et ensuite l'accord sur le projet complet présenté.

Vitrines extérieures

Toute vitrine extérieure accrochée au mur de façade est interdite. Les vitrines existantes en saillie devront être supprimées à l'occasion de réfection de travaux de devanture. Les nouvelles vitrines seront au nu de la façade.

Étalages

Tout étalage est interdit dans les rues ne comportant pas de trottoirs (à l'exception des rues piétonnes) ainsi que tout dépôt d'objet ou appareil quelconque.

Dans toutes les voies de la zone UA comportant des trottoirs, les étalages éventuels doivent toujours laisser libre une circulation de piétons de 0,90 mètre de largeur.

Les étalages seront interdits dans certaines voies importantes dont la liste sera établie conjointement entre l'autorité municipale et les services compétents.

Panneaux d'affichage

Les panneaux ou les plaques doivent présenter un caractère d'harmonie avec l'environnement et répondre à un certain souci d'esthétique.

La plaque ou le panneau pourra être posé sur un endroit de la façade, à l'emplacement autorisé par l'autorité municipale en accord avec les services compétents. La dimension sera fixée dans chaque cas en fonction de la largeur de la rue. Le bord supérieur ne devra pas dépasser l'allège du 1^{er} étage.

Au cas où plusieurs commerces exerceraient dans le même immeuble, une étude d'ensemble précisant la présentation générale de tous les panneaux doit être faite par

Règlement

un des commerçants agissant en son nom et au nom des autres commerçants de l'immeuble. Un accord doit être donné avant toute exécution.

Éclairage public

L'éclairage sera réalisé de trois manières possibles :

- par des lanternes placées dans l'axe de la voie et tenues par une chaîne accrochée à la façade, de part et d'autre de la rue, lorsque celle-ci est étroite ;
- par des appareils accrochés à la façade pour les voies plus larges ;
- par des candélabres pour les voies de largeur supérieure.

Dans tous les cas, le choix et l'implantation des appareils seront faits conjointement entre l'autorité municipale et les services compétents.

Règles à respecter relatives aux immeubles existants

D'une manière générale, est interdite toute modification de l'état ancien des immeubles existants lorsque celui-ci est intact. Les ouvertures qui défigurent les façades et qui ont été percées après la construction de l'immeuble devront être supprimées à l'occasion de travaux de restauration concernant les façades intéressées.

Par conséquent, tout projet devra tendre à retrouver l'aspect d'origine de la façade et à ne pas en compromettre son caractère architectural.

Le percement d'ouvertures nouvelles peut être exceptionnellement autorisé lorsque les façades n'offrent pas une ordonnance d'architecture à respecter.

Toutefois, les grands percements (garages, baies d'entrepôts, etc) ne sont pas souhaitables et ne seront acceptés que dans la mesure où le cadre alentour ne sera pas altéré.

L'ouverture de portes de garage dans les façades anciennes ne peut être admise que si le caractère de la façade n'en subit pas d'atteinte. Un dessin complet de la façade de l'immeuble sera produit, de même que l'épure de giration du véhicule devant utiliser le garage. Dans ce cas, la porte devra présenter l'aspect de remise ancienne avec encadrement de pierre apparente (à l'exception de béton armé), porte en bois à grosses planches et ferrures. Tous coffres à rideaux en saillie et rideaux métalliques sont interdits.

Les profils et saillies existantes (corniches, bandeaux, entourages de baies, balcons) ne seront pas modifiés, c'est-à-dire que s'ils sont dégradés, ils seront remplacés à l'identique par un matériau ayant la même matière et la même couleur que celui qu'il remplace. L'appareillage et les joints seront scrupuleusement respectés.

Restauration et réparation des façades commerciales

Si le magasin est situé au rez-de-chaussée d'un bâtiment dont l'architecture est de qualité, du sol jusqu'au toit, l'ouverture de la devanture doit préserver ou rétablir la dimension, la forme et l'expression d'architecture d'origine. Si le commerce précédemment installé débordait sur les pieds droits latéraux ou les cachait, ceux-ci devront être dégagés et restaurés à l'occasion de tout travail important concernant sa façade.

Dans le cas de devanture ancienne en bois, sa conservation peut être imposée en considération de sa valeur propre et de la qualité de la baie qu'elle recouvre.

La devanture devra se limiter à l'occupation du trou de maçonnerie comme indiqué ci-dessus.

Si le magasin est incorporé à un bâtiment n'ayant pas de caractère particulier, sur la largeur de façade dont le commerçant a le droit éventuellement de disposer, le mur de la façade (si son état est irrécupérable) peut être recouvert, sur une épaisseur n'excédant pas 0,10 mètre à partir du nu général de la façade, avec un matériau soumis à l'approbation de l'autorité municipale et des services compétents (pierre de préférence ou autre matériau à condition qu'il soit discret). Cette surépaisseur ne donnera lieu à aucune installation de vitrine.

Si le propriétaire désire un plaquage, il faut qu'il soit en matériau de qualité ; quant à l'enduit, dans la cas où il serait admis, celui-ci devra être composé de mortier de chaux blanche complété par du sable concassé additionné ou non de recoupe de pierre.

Matériaux

Les matériaux employés seront simples : bois peints ou bois naturel de couleur discrète, métal non clinquant. Les glaces teintées et les marbres de couleur violente, les tôles frappées, les polyesters seront interdits.

Couleur

La couleur des matériaux qui constituent la devanture doit être discrète ; seule une tache vive mais très localisée peut être admise.

Composition

La composition du magasin comporte la devanture et l'intérieur.

La devanture décrite ci-dessus comporte une vitrine dont la glace sera placée à au moins 0,15 mètre en arrière du nu de la façade, même si des dispositions existantes (portail, poteaux de fonte avec goussets, etc) rendent cette solution difficile à respecter. Dans le cas où d'anciennes feuillures seraient visibles, elles devront être réutilisées pour fixer la vitrine.

Au-delà du seuil, les matériaux de même nature sont recommandés.

Lorsqu'à l'intérieur du magasin, des éléments d'architecture connus ou découverts à l'occasion des travaux existeront (voûtes, piliers, etc), ceux-ci seront obligatoirement restaurés, réhabilités et montrés. Ils ne devront être ni peints, ni recouverts de matériaux quels qu'ils soient (étoffes, papiers peints, etc).

La hauteur de la devanture doit se tenir dans la hauteur comprise entre le sol extérieur et le niveau du bandeau du plancher haut du rez-de-chaussée compte tenu de la hauteur nécessaire à la retombée de gros oeuvre.

La hauteur d'appui, comprise entre le plancher haut du rez-de-chaussée et les appuis de fenêtres du 1^{er} étage doit rester libre.

Enseignes

Les enseignes ne sont acceptées que dans la zone comprise entre le sol extérieur et le plancher du 1^{er} étage et dans la limite de la surface de la façade intéressant le commerce.

Les teintes conseillées sont le vert antique, l'or, le champagne ou le satiné mat, le brun (alu ou inox brossé).

Règlement

Le matériau est en laiton ou plastique donnant l'apparence du laiton, acier inoxydable, bois ou matière neutre.

Exceptionnellement et sur une toute petite surface, une autre couleur pourra être admise.

Les lettres seront des types classiques DIDOT, GARAMOND ou BODONI. Le graphisme ainsi que les couleurs devront être approuvés par les services compétents.

Les lettres peuvent être peintes ou posées sur le dessus du linteau de baie ou la glace d'imposte. Les lettres en applique, en matière plastique non lumineuse, ne doivent pas avoir plus de 2 centimètres d'épaisseur. Les lettres indépendantes seront du type BOITIER, face blanche et jouées or, ou réciproquement face or et jouées translucides blanches ; leur saillie n'excédera pas 7 centimètres. La lumière intérieure sera blanche ou champagne. D'autres tons pourront éventuellement être admis, après avis favorable des services compétents.

Les lettres en métal bronze ou cuivre ou fer forgé peuvent être apposées sur tous les supports de même manière qu'indiqué ci-dessus.

Dans tous les cas, la hauteur des lettres n'excédera pas 40 centimètres.

Les enseignes ne concerneront que l'annonce de la nature de l'établissement, ou un nom, ou une raison sociale, à l'exclusion d'emblèmes de marques ou d'enseignes types, sauf agrément spécial en raison de leur qualité esthétique, si celle-ci est reconnue certaine.

Toute enseigne type, à caractère de succursales multiples, véritable sigle, est interdite.

Lorsqu'un commerce s'exerce à rez-de-chaussée et dans un ou plusieurs étages d'une construction, seules les enseignes à rez-de-chaussée sont admises. Rien ne doit apparaître aux étages intéressés, que ce soit sur les trumeaux, balcons, fenêtre, bannes ou volets (intérieurs ou extérieurs).

Lorsqu'un commerce s'exerce à l'étage mais qu'il n'existe pas en rez-de-chaussée, une indication de profession peut être admise éventuellement sur le balcon ou dans la fenêtre. Cette enseigne sera obligatoirement de petite dimension, faisant l'objet d'une demande particulière, d'un dessin où figure toute la façade et d'un accord préalable des services compétents. Elle ne sera pas lumineuse et ne se présentera pas sous forme de caisson.

Toute enseigne incrustée est interdite.

Enseignes sur tentes

Il est interdit de placer des enseignes de n'importe quelle nature aux supports des tentes. Seuls les tombants pourront recevoir le nom de commerçant ou l'annonce de la profession à la condition que ces inscriptions soient faites directement sur la toile. Les retours éventuels seront nets de toute inscription.

Éclairage

Les enseignes peuvent être, dans certains cas, dotées d'un éclairage. La source lumineuse doit être cachée à la vue directe sous un capot opaque ou incorporée à la lettre ou à l'enseigne, laquelle devra alors être légèrement décollée du mur.

Tout système d'éclairage de vitrine, de façade, d'inscription d'enseigne est autorisé, à la condition que :

- les sources lumineuses, tubes fluorescents, ampoules incandescentes ne soient pas exposés directement à la vue et que la lumière émise soit blanche ou d'une teinte pastel dans la gamme champagne ou rose orangé ;
- l'appareil, le câblage et son support, la carrosserie du projecteur soient d'une dimension réduite et, par ses formes et ses couleurs, peu visibles de jour.

Certaines vitrines incorporent, dans leurs installations générales un appareil d'aération, une telle installation doit être indiquée sur les projets présentés.

Publicité

Toute publicité en général est interdite sur toute l'étendue de la zone UA, qu'elle s'exprime sur les toitures au-dessus d'elles ou devant les façades sur les sols ou sur les trottoirs, sous quelle forme que ce soit (revêtements particuliers, lettres, décoration, projections lumineuses, etc) sauf application de la réglementation en vigueur.

Bannes/stores

Toute pose de banne doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable avec dessins complets à l'appui indiquant les dimensions, le système de construction, le coffre, la couleur, etc.

Les bannes doivent rester dans la hauteur du rez-de-chaussée. Le logement du mécanisme d'enroulement doit être aussi discret que possible. Il est souhaitable de le loger dans l'épaisseur du mur sous linteau. En cas de saillie, celle-ci doit être très faible :

- 10 centimètres dans les rues de largeur inférieure à 6 mètres,
- 16 centimètres dans les rues de largeur supérieure à 6 mètres.

Son coffrage doit être incorporé à l'étude de la boutique et figurer sur le projet.

Les couleurs seront soumises à l'agrément des services compétents. Elles seront soit unies, soit à rayures. L'une des couleurs choisies sera obligatoirement le blanc.

La banne normale est plane, à enroulement rectiligne.

Elle ne devra pas excéder 30 centimètres de part et d'autre de la baie de la boutique.

Les bannes en capote sont seulement admises dans les vitrines installées dans les percements cintrés. Elles doivent contenir dans le trou de la maçonnerie.

Auvents

De telles installations sont interdites dans la zone UA. Celles existantes et en mauvais état ne doivent pas être réparées, mais démontées.

Fermetures

Toute fermeture de magasin (grilles, volets de métal ou de bois) manœuvrant par glissement latéral ou enroulement, doit, dans la position ouverte, être totalement

escamotée dans la construction du magasin, laissant l'architecture visible ; les dites fermetures seront peintes pour apparaître de manière discrète et esthétique dans la

Règlement

position fermée. Ces appareils font partie des projets à présenter. Les rideaux ondulés pleins sont interdits.

Peinture

Le ton des peintures des devantures pour chaque cas est soumis à l'agrément de l'autorité municipale et des services compétents. La Direction de l'Urbanisme tiendra à la disposition des usagers la gamme d'échantillons de couleurs admises.

Ferronneries

Les ferronneries existantes ou à créer doivent être peintes en noir mat, après protection d'une manière anti-rouille ; les garde-corps en fonte doivent être peints en gris moyen, noir ou vert bronze.

Cafés

Certains cafés reçoivent des consommateurs à l'extérieur sur des terrasses qui leur sont concédées. Celles-ci font partie du mobilier urbain.

À ce titre, le mobilier (tables et chaises) est de couleur discrète, écru ou paille.

Toute terrasse fermée faisant l'objet d'une autorisation municipale et d'un permis de construire, devra être étudiée avec le plus grand soin. Elle devra être entièrement démontable.

Les bannes des cafés obéissent aux mêmes règles que celles des autres commerçants.

Restauration et réparation des façades d'habitation – couvertures

Traitement des façades

Les façades seront en pierre, rappelant le plus possible la pierre du pays (pierres des Bréguines). Les pierres admises seront celles de PONDRES, SAIGNY, HAUTEVILLE, FARGES, ainsi que la ROCHE D'ESPEIL ; le parement sera sablé ou grésé.

Pour redonner aux façades leur fraîcheur, les règles suivantes sont à observer :

- interdiction d'employer le ravalement au peigne métallique, à la boucharde, à tout raclage qui attaque la pierre et lui enlève son calcin ;

Il est possible d'employer :

- le sablage avec un sable très fin et spécial, à l'exception des motifs sculptés ;
- le lavage à l'eau pure, en prenant les précautions pour que l'eau de lavage ne pénètre pas à l'intérieur des locaux, en passant par les joints ; la pression à la sortie du jet ne devra pas dépasser 3 kilogrammes ;
- le traitement au produit chimique, mais après s'être assuré de la non nocivité du produit employé ; le choix des moyens à employer sera adapté à chaque cas particulier.

Pierre

Les éléments de pierre (moultures, bandeaux, appuis, chaînes d'angles, niches, etc) seront rétablis à l'identique. Les parements de pierres appareillées (s'il en existe) seront remis en état par enlèvement en profondeur des pierres endommagées. Les pierres nouvelles remises en tiroir seront de même nature que la pierre ancienne, de même couleur et de même grain. Leur épaisseur ne sera pas inférieure à 30 centimètres. Elles seront "patinées" par un procédé admis pour faire disparaître l'aspect du neuf.

Les pierres légèrement endommagées seront gardées. Les moulures ne doivent jamais être repiquées, mais seulement lavées, ainsi que les sculptures.

Jointements

Les jointements seront plats et aussi minces que possible, dans les façades en pierre de taille finement appareillées.

Dans les autres façades de maçonnerie, les joints peuvent être plus larges, le joint sera fait en mortier de chaux et de sable d'une couleur aussi proche que possible de celle de la pierre de la façade ; avant sa prise, le mortier doit être gratté pour lui donner un aspect rugueux.

Enduits de finition

Les enduits seront exécutés au mortier de chaux blanche ne contenant aucun colorant artificiel. Ce mortier sera complété par du sable concassé additionné ou non de recoupe de pierre.

La finition sera brettelée.

D'autres enduits pourront être admis après examen d'échantillon par les services compétents.

Piquage

Tout piquage de la pierre est interdit.

Corniches

La reconstitution fidèle des corniches est à réaliser soit par remplacement des parties de pierre manquantes, soit par reprise au mortier spécial, de même teinte que la pierre d'origine.

Seules les corniches correspondant à l'état d'origine seront restaurées à l'identique. Celles qui sont déformées seront rétablies dans leur forme primitive.

Descente d'eaux

Chaque fois que c'est possible, les descentes pluviales seront placées aux extrémités des façades, et dans un retrait intermédiaire d'architecture si possible pour les descentes intermédiaires dans le cas d'une façade longue.

Les descentes seront de préférence en zinc non peint ; la peinture avec un mélange de chromate de zinc et du noir sera admise.

Les autres descentes d'eaux (eaux usées) sont interdites en façades. Elles doivent, sans exception, passer à l'intérieur de l'immeuble. Celles existantes doivent être déposées.

Conduits – colonnes

Les conduits de gaz brûlés sur les façades sont interdits. Ceux existants seront supprimés à l'occasion des travaux futurs dans les logements dont ils dépendent.

L'évacuation des gaz devra, en tout état de cause, satisfaire aux règles de sécurité.

Règlement

Les colonnes d'eau, gaz et électricité, devront dans la mesure du possible, être groupées dans les escaliers communs.

Façades et fenêtres

La restauration des façades comporte outre la remise en état de la maçonnerie elle-même l'obligation de retrouver les percements altérés ou rebouchés.

Tout agrandissement de baie d'origine est soumis à autorisation préalable.

Les menuiseries des fenêtres seront du caractère de l'époque de la fenêtre. Elles seront peintes en blanc ou en gris très clair (blanc cassé de noir ou terre de Sienne naturelle) de préférence ; toutefois une palette des couleurs admises sera tenue à la disposition des utilisateurs.

Électricité – téléphone

À l'occasion de la restauration des façades, l'intervention des PTT et d'EDF-GDF sera nécessaire pour améliorer les cheminements des canalisations sur les dites façades. Dans ces cas, l'intervention se fera en accord avec les services techniques municipaux.

Volets

Les volets extérieurs installés postérieurement à la période de construction de l'immeuble seront déposés et ne seront pas remplacés. Si c'est nécessaire une solution de volets intérieurs sera recherchée.

Les volets conservés parce qu'en harmonie avec l'architecture de l'immeuble seront peints en gris très clair de préférence ou suivant un choix de teintes offert par la palette (échantillon tenu à la disposition des utilisateurs).

Portes

Les portes à grand cadre seront soit laissées en bois naturel ciré ou en vernis mat, soit peintes en rouge de Venise très foncé ou vert de mer très foncé (vert wagon) ou bleu de Prusse.

Les portes d'immeubles, de qualité courante, seront peintes comme ci-dessus ou dans certaines teintes de marron admises, à soumettre à l'agrément des services compétents.

Ferronneries

Les ferronneries ordinaires (barreaudages simples) seront peintes en noir ou gris foncé ou vert foncé.

Les ferronneries d'art, rampes, balcons, seront protégées d'anti-rouille et peintes en noir mat, dans les parties non dorées. Les parties dorées seront dorées à la feuille d'or, posées sur les préparations d'usage dans le cas de ferronneries d'une exceptionnelle valeur. Dans d'autres cas, l'or peut être remplacé par la peinture jaune.

Peinture

Toute peinture est interdite sur les façades et maçonneries même en façades réduites. Exceptionnellement des peintures de ravalement pourront être appliquées sur des enduits de bonne tenue. Dans ce cas, la teinte sera définie sur échantillon et prototype "in situ".

Inscription

Toute inscription commerciale peinte sur les façades est interdite. Celles existantes doivent être supprimées. Le nom des rues est indiqué par des plaques établies et mises en place par la Ville de Béziers. Tout autre mode d'indication de nom de rue est interdit.

Couvertures

Les couvertures seront de préférence en tuiles canal de couleur paille. Toute autre solution proposée devra faire l'objet d'un agrément préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Chaque fois que cela sera possible, employer les tuiles anciennes de réemploi. Toute tuile mécanique est interdite.

Les éléments de zinc, si nécessaires, seront cachés à la vue.

Les couvertures à la Mansart seront conservées.

Cheminées

Sur les souches de cheminées, tout conduit de fibro-ciment, tôle ou autre matériel ainsi que les aspirateurs apparents sont interdits.

Terrasses

Les terrasses en décaissé de couverture sont interdites.

Les terrasses seront traitées en matériaux en harmonie avec la couleur générale des toitures.

Rajouts

Les ouvrages parasites, surélévations précaires, appentis, passages ouverts ou obturés sont interdits. Ceux existants doivent être supprimés.

Télévision

Les antennes extérieures seront regroupées en antennes collectives, en toiture.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Les obligations minimales de places de stationnement définies à l'article 12 des dispositions générales ne s'appliquent pas en zone UA.

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

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

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

Règlement

SECTION III. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

non réglementées

Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone : quartiers des faubourgs haussmaniens et du centre élargi

La zone UB représente le "centre nouveau" de Béziers correspondant aux extensions péricentrales des XIX^{ème} et début XX^{ème} siècles (quartiers des faubourgs haussmaniens). Sont englobés en zone UB deux secteurs en cours de réhabilitation : le carrefour de l'Hours proche de la gare SNCF et le Port Neuf.

La partie Est de la zone UB est marquée par une forte densité du bâti implanté sur de petites parcelles, et une grande qualité architecturale et urbaine. La partie Nord-Est de la zone UB est composée de parcelles plus grandes en superficie occupées principalement par des équipements publics et services.

La zone UB offre par ailleurs une grande mixité de fonctions urbaines : habitat, services, activités diverses et grands équipements.

La zone UB est composée de secteurs et sous-secteurs :

- **UB1 : secteurs d'extension de l'hyper-centre** au Nord-Est, Est et Sud-Est : quartiers Duguesclin, avenue Georges Clémenceau, avenue St-Saëns, boulevard Frédéric Mistral, boulevard de la Liberté
- **UB2 : ZAC de l'Hours** approuvée par DCM du 27/01/2004 comprenant trois sous-secteur

La zone UB est partiellement concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Les prescriptions du PPRN en vigueur sont à prendre en compte.

Secteurs et sous-secteurs

- **UB1 : secteurs d'extension de l'hyper-centre** au Nord-Est, Est et Sud-Est : quartiers Duguesclin, avenue Georges Clémenceau, avenue St-Saëns, boulevard Frédéric Mistral, boulevard de la Liberté
Des dispositions particulières sont énoncées dans un secteur de plan masse dit Clémenceau/ Jean Moulin.
- **UB2 : ZAC de l'Hours** approuvée par DCM du 27/01/2004 comprenant trois sous-secteurs

	localisation	
UB2a	îlot délimité par les voies SNCF, l'avenue du Président Wilson et le boulevard de Verdun	ZAC approuvée en 2004
UB2b	îlot délimité par le boulevard de Verdun, la rue du Tunnel et l'avenue du Président Wilson	
UB2c	îlot délimité par l'avenue du Président Wilson au Sud et les parcelles bordant la rue Bugeaud, l'impasse Didier Daurat et les parcelles bordant la rue Feynes à l'Ouest	

Règlement

- **UB3 : ZAC du Quai Port Neuf** approuvée par DCM du 27/06/1991 et du 27/01/2004 (extension)

	<i>localisation</i>	
<i>UB3</i>	<i>ZAC approuvée en 1991 et secteurs immédiats</i>	<i>ZAC approuvée en 1991</i>
<i>UB3a</i>	<i>Îlot du Quai Port Neuf (secteur usine à gaz)</i>	
<i>UB3b</i>	<i>rive Sud du Quai Port Neuf</i>	
<i>UB3c</i>	<i>îlot délimité par l'Orb au Sud du Quai Port Neuf partie de la ZAC située en zone inondable et aménagée en parc (COS nul)</i>	<i>ZAC approuvée en 2004 (extension)</i>

Objectifs

Les objectifs de cette zone s'inscrivent dans une politique de renouvellement urbain, d'évolution de développement de la ville.

- respect du patrimoine architectural et urbain
- réhabilitation et rénovation du bâti ancien
- densification des constructions avec mixité des programmes (secteur à plan masse Clemenceau/Jean Moulin)
- limitation de la densité bâtie sur les parcelles de petites dimensions privilégiant l'aération d'îlots fortement bâtis
- maintien et développement des fonctions de centralité urbaine à vocation commerciale et d'équipements

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

ARTICLE UB1 – 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

En rez-de-chaussée des bâtiments existants situés le long des voies repérées sur les plans de zonage au titre des "linéaires commerciaux à renforcer", ne sont admises que les constructions à usage de commerce et d'activités tertiaires. Cette disposition sera appréciée par le service instructeur et l'Architecte des Bâtiments de France, notamment pour les projets d'équipements collectifs, de services publics et en fonction des caractéristiques du bâti, de son intérêt patrimonial et de sa localisation.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- entrepôts commerciaux ou artisanaux

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une **activité de proximité utile au centre ancien et compatible avec son fonctionnement**. Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II.CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 – ACCÈS ET VOIRIE

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

cf. dispositions générales applicables à 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. Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé (sauf pour les parties terminales des lignes).

ARTICLE UB5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

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

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

- soit à l'alignement des voies publiques,
- soit avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

L'implantation à l'alignement est obligatoire le long des voies suivantes :

- boulevard Frédéric Mistral
- boulevard de la Liberté
- avenue du Président Wilson
- avenue du 22 août 1944
- avenue Saint-Saëns
- avenue Gambetta
- avenue Albert 1^{er}

L'implantation doit préférentiellement être à l'alignement le long des voies suivantes :

- avenue du Maréchal Foch,
- avenue de la Font Neuve
- boulevard d'Angleterre
- boulevard de Strasbourg
- Allées Paul Riquet (Est)
- avenue Jean Moulin
- rue Solférino
- rue Victor Hugo
- rue Diderot
- avenue du Colonel d'Omano
- avenue de la Marne
- avenue du Maréchal Joffre
- place Garibaldi
- boulevard de Verdun (en partie)
- boulevard Duguesclin
- boulevard Edouard Herriot
- rue Emile Suchon
- place Général de Gaulle

- rue Georges Mandel
- rue Anatole France.
- boulevard de Verdun (du Pont Noir au giratoire de l'Hours)

L'implantation doit préférentiellement être en retrait par rapport à l'alignement le long des voies suivantes :

- avenue Port Notre Dame,
- rue du Lieutenant Pasquet
- avenue Joseph Lazare (jusqu'au Pont de Sauclières)

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

À l'intersection de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, une zone non ædificandi située entre deux voies adjacentes peut être déterminée en vue de garantir la visibilité et la sécurité routière, et sera appréciée en fonction du trafic des voies considérées.

Dans le secteur à plan masse dit Clémenceau/Jean Moulin, les constructions pourront être édifiées suivant les implantations définies au plan masse, et respecteront l'alignement indiqué.

Sont admises, hors zone d'implantation maximale, en limite du domaine public, pour des volumes en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain, dans les limites suivantes :

- les balcons, les oriels, les éléments ponctuels d'architecture ou de modénature situés à 3,5 m du sol au moins et si leur saillie ne dépasse pas 1.20 m,
- les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
- les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0.50 m,

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans les secteurs UB1 et UB2

Il est défini une **bande de constructibilité principale** d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue et **une bande de constructibilité secondaire** située au delà (cf. schéma articles 6, 7 & 8 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones).

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

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

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

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

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

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- si le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
- si le projet de construction répond aux exigences d'un parti architectural en considération avec les lieux avoisinants
- si des contraintes techniques de réalisation particulières, dûment justifiées s'imposent.

Les parties de constructions situées au dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives

Dans le secteur à plan masse dit Clémenceau/Jean Moulin, les constructions devront être édifiées suivant les implantations définies au plan masse.

Dans les secteurs UB3, UB3a et UB3b

Une implantation différente de celles prévues en secteurs UB1 et UB2 est autorisée si le projet de construction intéresse une unité foncière égale ou supérieure à 1 000 m².

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de :

- 4 mètres de hauteur totale dans les secteurs UB1 et UB3,
- 4,5 mètres de hauteur totale dans le secteur UB2.

En aucun cas la distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

En secteur UB1

Dans la bande de constructibilité principale telle qu'elle est définie à l'article UB7, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

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

Dans le secteur à plan masse dit Clémenceau/Jean Moulin, les constructions s'inscriront dans les emprises constructibles maximales indiquées au plan masse.

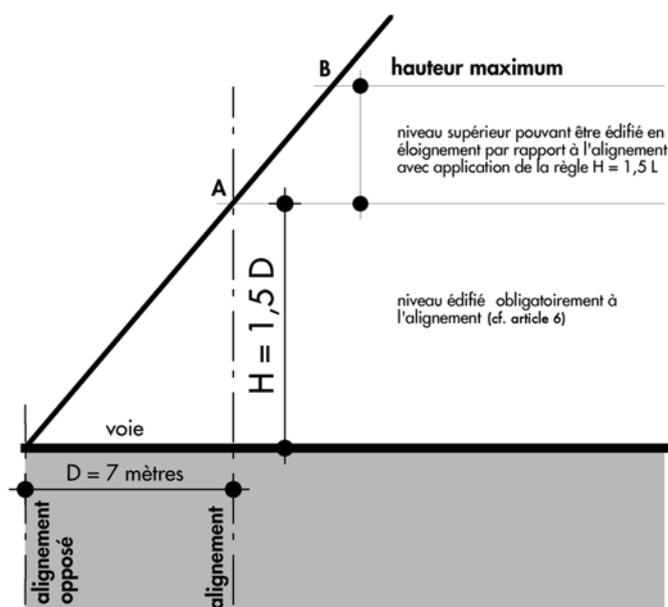
Dans les secteurs UB2 et UB3

non réglementée

ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

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



Si la construction est édifée 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 (limite de voie privée).

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

Dans le secteur à plan masse dit Clémenceau/Jean Moulin, les constructions ne devront pas dépasser les hauteurs et nombres de niveaux maximaux indiqués au plan masse.

Il peut être dérogé à la règle de hauteur maximale pour des dépassements ponctuels, de faible emprise tels que garde-corps, souches de conduits de fumée et de ventilation, les locaux nécessaires pour abriter les machineries d'ascenseurs et les monte-charges, les tourelles, les tours d'escaliers et d'ascenseurs, dus à des exigences techniques ou fonctionnelles, notamment en cas d'utilisation d'énergie solaire.

Hauteur absolue

En secteur UB1

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

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent aux exigences d'un parti architectural en considération des lieux avoisinants.

Dans le secteur à plan masse dit Clémenceau/Jean Moulin, les constructions ne devront pas dépasser les hauteurs et nombres de niveaux maximaux indiqués au plan masse.

Il peut être dérogé à la règle de hauteur maximale pour des dépassements ponctuels, de faible emprise tels que garde-corps, souches de conduits de fumée et de ventilation, les locaux nécessaires pour abriter les machineries d'ascenseurs et les monte-charges, les tourelles, les tours d'escaliers et d'ascenseurs, dus à des exigences techniques ou fonctionnelles, notamment en cas d'utilisation d'énergie solaire.

En secteur UB2

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- la côte **42 mètres NGF** en sous-secteur UB2a,
- **21 mètres** en sous-secteurs UB2b et **25 mètres** pour les immeubles implantés le long du boulevard de Verdun, et **30 mètres** pour les immeubles donnant sur le giratoire-place de l'Hours (identifiés sur le plan de zonage)
- **25 mètres** en UB2c, et **30 mètres** pour les immeubles donnant sur le giratoire-place de l'Hours (identifiés sur le plan de zonage)

En secteur UB3

La hauteur maximale mesurée au faîtage en bordure des voies publiques est de **17 mètres**.

Dans les sous-secteurs de la **ZAC du Quai Port-Neuf**, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- **9 mètres** en sous-secteur UB3a,
- **10 mètres** en sous-secteur UB3b.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les immeubles bordant la Place de la Victoire à l'Est, les Allées Paul Riquet à l'Est, le Plateau des Poètes de part et d'autre, sont soumis aux prescriptions ci-après. Pour la mise en œuvre de ces prescriptions, chaque ensemble de façade bordant les Allées est divisée en un certain nombre de secteurs d'une largeur d'environ 30 mètres.

Gabarits

Dans chacun des secteurs définis, le volume de l'immeuble doit s'inscrire dans un gabarit déterminé de la façon suivante :

- le niveau supérieur de la ligne verticale du gabarit est fixé par une verticale de hauteur égale à celle des immeubles les plus courants de la voie concernée. Cette hauteur sera pour chaque cas définie en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. La hauteur ainsi définie sera prise à partir du niveau du trottoir à l'alignement au point milieu de chaque secteur d'environ 30 mètres. La ligne du gabarit s'incline selon une pente de 45° soit 1/1 jusqu'au plafond fixé à 20 mètres.
- le bandeau supérieur du rez-de-chaussée est fixé sur la même verticale, à une hauteur de 4 mètres prise à partir du niveau du trottoir à l'alignement, au point milieu de chaque secteur d'environ 30 mètres.

Tolérances

Au-dessus du plafond correspondant à la hauteur maximale admise sont seuls autorisés :

- les souches de conduits de fumée et de ventilation,
- les locaux nécessaires pour abriter les machineries d'ascenseurs et les monte-charges,
- les sorties d'escaliers.

Les constructions peuvent excéder la hauteur de 2,20 mètres au-dessus du plafond et doivent s'intégrer à l'architecture, éventuellement à l'aide d'éléments appropriés tels que bandeaux, pergolas sans toutefois augmenter le volume des constructions fermées.

Le gabarit de ces tolérances est fixé par une ligne qui, partant du plafond à 1 mètre en arrière du bandeau du dernier étage habitable bâti, s'élève à 45° par rapport à l'horizontale jusqu'à 2,20 mètres.

Saillies

Les saillies des bandeaux, corniches et motifs décoratifs ne peuvent dépasser un plan parallèle à la façade sur rue, établi à 0,30 mètre de celle-ci et commençant à la cote + 3,50 mètres du sol.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UB – règles générales- Intégration des nouvelles constructions dans l'environnement :

Les tissus urbains sont généralement hétérogènes et en évolution progressive. L'objectif est de ne pas figer par une reproduction à l'identique, mais d'assurer une harmonieuse transformation du cadre bâti.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé :

- dans le secteur UB1, une place de stationnement pour véhicules automobiles par tranche de 80 m² de surface de plancher et 1 place pour le stationnement des vélos dans un local clos et couvert par tranche de 40 m² de surface de plancher ;
- dans les secteurs UB2 (ZAC de l'Hours) et UB3 (ZAC du Quai Port-Neuf) et leurs sous-secteurs, une place de stationnement pour véhicules automobiles par tranche de 80 m² de surface de plancher ; un local affecté au stationnement des vélos, d'une surface de 0,50 m² par tranche de 40 m² de surface de plancher, devra être réalisé avec une surface globale minimum de 15 m².

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé deux places de stationnement pour véhicules automobiles par logement qui doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services et les établissements commerciaux, les obligations minimales de places de stationnement définies à l'article 12 des dispositions générales ne s'appliquent pas au secteur UB2 qui fait l'objet d'une opération spécifique (ZAC de l'Hours).

En secteur UB2 et ses sous-secteurs (ZAC de l'Hours)

Ce secteur recevra un ensemble immobilier complexe comportant des parkings, des bureaux, des logements et des commerces.

Pour les constructions à destination de bureaux, de commerces et de services, il sera aménagé un ensemble de places de stationnement en nombre suffisant pour satisfaire les besoins de toutes les activités.

Les emplacements nécessaires pour assurer, le cas échéant, toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réservés.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Les surfaces végétalisées du bâti doivent être aussi peu fragmentées que possible. Le socle de substrat doit être adapté aux plantations choisies afin de permettre leur

développement et leur maintien dans la durée et de limiter la gestion et l'entretien, l'utilisation d'eau et d'intrants, et de participer pleinement au rafraîchissement urbain.

SECTION III.POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En secteur UB1

non réglementées

En secteur UB2 (ZAC de l'Hours)

Les sous-secteurs UB2a, UB2b et UB2c créés pour répondre aux exigences d'aménagement de la ZAC sont soumis à une possibilité maximale globale d'occupation des sols fixée à 180 000 m² de surface de plancher dans le périmètre.

En secteur UB3 (ZAC du Quai Port Neuf)

Le COS est fixé à 2.

Dans les sous-secteurs constructibles de la **ZAC du Quai Port-Neuf**, le COS est fixé à :

- 0,3 en UB3a,
- 2 en UB3b.

Dans le sous-secteur UB3c, **le COS est nul** sauf pour les constructions et installations d'intérêt public nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à la gestion du domaine public fluvial et du parc aménagé dans le cadre de la ZAC.

Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone : extensions contemporaines et péricentrales de Béziers

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

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

La zone UC est partiellement concernée par **les risques inondation et mouvement de terrain**. Les prescriptions du PPRN en vigueur sont à prendre en compte.

Secteurs et sous-secteurs

- UC1 : **grands quartiers d'habitat collectif** ; ces quartiers denses réalisés dans les années 60/70 regroupent, en plus des immeubles d'habitat, des activités diverses et des grands équipements publics (équipements scolaires, hospitaliers, administratifs, etc)

	<i>localisation</i>	
UC1	<i>quartiers de la Dullague, la Grangette, l'Iranget, les Oiseaux et Pintat, HLM Méditerranée</i>	<i>hauteurs importantes COS de 1</i>
UC1a	<i>quartier de la Devèze (ancienne ZUP)</i>	<i>hauteurs importantes opération réalisée dans le cadre du Plan de Renouvellement Urbain</i>
UC1b	<i>« Esplanade Rosa Park »</i>	
UC1c	<i>quartier du centre hospitalier (Albertini)</i>	<i>COS de 1,5 pour les services</i>
UC1d	<i>Cité Million</i>	<i>Hauteurs supérieures à UC1</i>

- UC2 : **quartiers péricentaux mixtes** situés au Nord et à l'Est de l'hyper centre ; ces quartiers résidentiels se caractérisent par un tissu urbain mixte à dominante d'habitat individuel et semi-collectif, d'activités diverses (commerces, bureaux, etc) et d'équipements de quartier (groupes scolaires, terrains de jeux, parcs publics, etc)

	<i>localisation</i>	
UC2	<i>quartiers du Pech des Moulins, Pech de la Galinière, la Colline, St-Privat, Château de la Devèze, etc</i>	<i>Pas de COS</i>
UC2a	<i>quartiers situés dans le prolongement de la zone UB, au Nord-Est, sur l'axe des avenues Clémenceau, Rhin et Danube et de l'avenue Jean Moulin</i>	<i>centralité intermédiaire et structurante pas de COS hauteurs supérieures</i>
UC2b	<i>Château de la Devèze secteur à plan masse avec trois sous-secteurs ZP1, ZP2 et ZP3</i>	<i>pas de COS</i>
UC2c	<i>quartier du centre hospitalier (Albertini)</i>	<i>Pas de COS</i>

- UC3 : **quartiers situés en rive droite de l'Orb** du Faubourg et le long du Canal du Midi ; ces quartiers se caractérisent par un tissu urbain mixte mêlant habitat, activités diverses et équipements de quartier

Objectifs

- favoriser le renouvellement urbain
- permettre une restructuration qualitative du tissu urbain en prenant en considération la spécificité des différents quartiers
- conforter la mixité urbaine et renforcer les polarités de quartier
- prendre en compte les contraintes d'inondations (secteur UC3)

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 :

- industrie
- exploitations agricoles ou forestières

En sous-secteur UC2b "Château de la Devèze"

Les activités commerciales et les entrepôts commerciaux non liés à l'activité bureautique sont interdits.

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- artisanat
- entrepôts commerciaux ou artisanaux

Les constructions à vocation artisanale sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité compatible avec le fonctionnement du quartier.

Les constructions et installations relevant de l'agriculture urbaine, compatibles avec le caractère de la zone sont admises.

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une **activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement**. Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En sous-secteur UC1b "Esplanade Rosa Park"

Au titre des « linéaires commerciaux à renforcer », ne sont admises en rez-de-chaussée que les constructions à usage de commerce, situées le long de l'Esplanade Rosa Park. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions de logements sociaux, à destination d'équipements collectifs et de services publics.

En sous-secteur UC2b "Château de la Devèze"

Les destinations de constructions autorisées doivent se conformer aux indications du plan de masse annexé au présent règlement :

- en secteur ZP1 : restaurants, hébergement hôtelier et para-hôtelier, bureaux, résidences seniors et équipements sportifs ;
- en secteur ZP2 : bureaux, salles de réunion, salles de conférence, activités commerciales liées à l'activité bureautique, professions libérales ;
- en secteur ZP3 : habitation (logements collectifs).

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 – ACCÈS ET VOIRIE

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE UC4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

ARTICLE UC5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

En secteur UC1 et sous-secteurs UC1a, UC1c et UC1d

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.

Règlement

En sous-secteur UC1b "Esplanade Rosa Park"

Le long de l'esplanade Rosa Park, les constructions auront obligatoirement un retrait compris entre 1m à 1m50 par rapport aux emprises publiques en rez-de-chaussée pour répondre aux dispositions réglementaires liées à l'accessibilité des personnes en situation de handicap et seront obligatoirement réalisées à l'alignement pour les étages supérieurs, à l'exception du dernier étage.

Les parkings souterrains et annexes de bâtiments (locaux à ordures ménagères et pergolas par exemple) pourront s'implanter à l'alignement.

Le long de la Rue de la Devèze, du Boulevard Jean Bouin, de la Rue des Christols et de la Porte des Six Nations (section sud), les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement de ces voies.

Le long de la rue Georges Bayrou, de l'avenue Armand Vaquerin et toutes nouvelles voies à créer, les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimal de **3 mètres** par rapport à cet alignement.

En secteurs UC2 (et ses sous-secteurs) et UC3

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 à l'ensemble de la zone UC

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

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

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

Tout ouvrage ou toute construction est interdit dans la marge de recul. Toutefois, certains éléments de construction peuvent être autorisés dans cette emprise (clôtures, emmarchements, balcons, terrasses, etc).

Pour la construction de balcons, les saillies réalisées dans la marge de recul sont autorisées pour une profondeur maximum de 1 mètre.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En secteur UC1 et sous-secteurs UC1a, UC1c et UC1d

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

Dans la marge de recul ainsi déterminée, les saillies non fermées, les balcons et les escaliers extérieurs sont autorisés pour une profondeur maximale de 1 mètre.

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

- dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites extérieures du terrain sur lequel est réalisée l'opération,
- pour les parcelles ayant une largeur sur rue égale ou inférieure à 12 mètres,
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique ou inférieur.

En sous-secteur UC1b "Esplanade Rosa Park"

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 4 mètres.

Dans la marge de recul ainsi déterminée, les saillies non fermées, les balcons et les escaliers extérieurs sont autorisés pour une profondeur maximale de 1 mètre.

Cette règle ne s'applique pas aux parkings souterrains.

En secteurs UC2 et ses sous-secteurs et UC3

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

Dans la marge de recul ainsi déterminée, les saillies non fermées, les balcons et les escaliers extérieurs sont autorisés sur une profondeur maximale de 1 mètre.

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

- pour les terrains ayant une façade donnant sur une voie inférieure à 12 mètres ; dans ce cas, la construction pourra être édifiée sur les deux limites séparatives ;
- pour les terrains ayant une façade donnant sur une voie supérieure à 12 mètres ; dans ce cas, la construction pourra être édifiée sur une limite séparative au plus ;
- lorsque la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 mètres en limite séparative et que son linéaire total n'excède pas 10 mètres.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UC

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou 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 est réalisé sur un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 4 000 m² ou qu'il concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots (à l'exception des limites extérieures du terrain sur lequel est réalisée l'opération) ;
- lorsqu'un immeuble situé sur une parcelle contiguë présente des baies éclairantes situées en vis à vis du projet.

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Règlement

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UC, exceptés UC1b et UC1c

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

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 3,50 mètres de hauteur totale.

En sous-secteur UC1b « Esplanade Rosa Park »

Les constructions non contiguës devront être distantes les unes des autres d'au moins 6,50 mètres.

En sous-secteur UC1c : non réglementé.

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL

En secteur UC1 et sous-secteur UC1d

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

Dans les sous-secteurs UC1a et UC1b

non réglementée

En sous-secteur UC1c : non réglementé.

En secteur UC2 et sous-secteurs UC2b et UC2c

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70% de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

En sous-secteur UC2a

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

En secteur UC3

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

Un dépassement de 1 mètre est admis lorsque la hauteur déterminée comme indiqué ci-dessous ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages.

En secteur UC1

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **15 mètres** pour les toits en pente,
- **12 mètres** pour les toits terrasse.

En sous-secteur UC1a

La hauteur des constructions ne peut excéder **15 mètres**.

En sous-secteur UC1b "Esplanade Rosa Park"

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres.

En sous-secteur UC1c : non réglementé.

En sous-secteur UC1d :

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **18 mètres** pour les toits en pente,
- **14,40 mètres** pour les toits terrasse.

Dans les secteurs UC2 et sous-secteurs UC2b, UC2c et UC3

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres**.

En sous-secteur UC2a

Pour les constructions édifiées sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 4 000 m², la hauteur maximum est fixée à :

- **14 mètres** pour les toits en pente,
- **12 mètres** pour les toits terrasse.

Pour les constructions édifiées sur un terrain d'une superficie inférieure à 4 000 m², la hauteur maximale est de 12 m au faîtage.

Hauteur relative

Dans le cas d'une voie de 8 mètres et plus, la hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tous points du bâtiment et tous points de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

Dans le cas d'une voie inférieure à 8 mètres, la hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tous points du bâtiment et tous points de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, majorée de 1/3 de cette même distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 1,3 L$).

Si la construction est édifiée à l'intersection 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 comptée 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 largeurs 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.

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Afin de préserver le caractère urbain des quartiers, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions édifiées en mitoyenneté doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition architecturale.

Règlement

Toitures

En sous-secteur UC1b "Esplanade Rosa Park"

Les toitures terrasses sont obligatoires.

Clôtures et murs de soutènement

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

En sous-secteur UC1b "Esplanade Rosa Park"

Les clôtures sont interdites le long des allées de l'esplanade. Elles seront réalisées d'un mur bahut de 0,60 mètres de hauteur avec la possibilité d'être rehaussées d'une grille métallique de 1,40 mètre de hauteur maximale et seront accompagnées d'une barrière végétale de type haie vive implantée en retrait. Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de **2 mètres**.

Enseignes et publicité – devantures commerciales

En sous-secteur UC1b "Esplanade Rosa Park"

Enseignes et publicité – se conformer au Règlement Local de Publicité.

Toute enseigne, pré-enseigne ne seront admises qu'en rez-de-chaussée des bâtiments et devront faire l'objet d'un projet définissant la forme, les matériaux et les couleurs utilisées, dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation.

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé :

- dans tous les secteurs sauf le secteur UC1b "Esplanade Rosa Park": cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones,
- dans le secteur UC1b "Esplanade Rosa Park", 1,2 place de stationnement pour véhicules automobiles par tranche de 80 m² de surface de plancher (1 place par logement social) ; un local affecté au stationnement des vélos, d'une surface de 0,50 m² par tranche de 40 m² de surface de plancher, devra être réalisé avec une surface globale minimum de 6 m².

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé deux places de stationnement pour véhicules automobiles par logement qui doivent être aménagées sur la propriété.

Des places de stationnement, y compris celles accessibles aux personnes à mobilité réduite, devront être aménagées dans les parties communes des lotissements et groupes d'habitations.

ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

En secteur UC1 et sous-secteurs UC1a et UC1d

Les espaces libres doivent représenter au minimum 10 % de l'unité foncière d'origine, support de l'opération. Ces espaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

En sous-secteur UC1b "Esplanade Rosa Park"

Il est exigé :

- pour le stationnement de surface, 1 arbre à tige de grand développement implanté toutes les 3 places de stationnement en pleine terre ou à défaut, dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,20 mètre □ 1,20 mètre □ 1,20 mètre ;
- pour le stationnement réalisé sur du souterrain construit, les dalles de couverture de parkings et garages doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager ou minéral particulièrement soigné (volet paysager détaillé dans le permis de construire avec plan et détail des plantations, essences et taille des arbres plantés) ;
- un accompagnement végétal arbustif au niveau du stationnement de surface et des cheminements piétonniers.

En secteur UC2 et sous-secteurs UC2a, UC2b, UC2c

Les espaces libres doivent représenter au minimum 10 % de l'unité foncière d'origine support de l'opération.

En sous-secteur UC2a, au moins 20 % du terrain d'assiette support de l'opération doit être laissée en espaces libres.

En secteur UC3

Les espaces libres doivent représenter au minimum 40 % de l'unité foncière d'origine, support de l'opération. Ces espaces libres doivent être plantés et/ou laissés en pleine terre. Des aménagements paysagers contribuant à la rétention et à la récupération des eaux pluviales doivent être prévus.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En secteur UC1 et sous-secteur UC1d :

Néant

En sous-secteur UC1a

Néant

En sous-secteur UC1b

Néant

En sous-secteur UC1c

Néant

En secteur UC2

Pour les constructions:

- un forfait de 150 m² de surface de plancher maximum est attribué pour les parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 250 m²,

Règlement

En sous-secteur UC2a

non réglementées

En sous-secteur UC2b

La surface de plancher maximale autorisée, pour les lots ZP1, ZP2 et ZP3, est de 22 000 m².

En sous-secteur UC2c

Néant

En secteur UC3

Néant

Dispositions applicables à la zone UD

Caractère de la zone : extensions contemporaines et péricentrales de Béziers

La zone UD englobe l'ensemble des quartiers péricentraux de Béziers caractérisés par un tissu urbain globalement peu dense (moins de 30 logements / hectare) à dominante d'habitat individuel (groupé et discontinu). Ces quartiers correspondent aux extensions récentes de la ville réalisées notamment sous forme de Zones d'Aménagement Concerté.

La zone UD est partiellement concernée par les **risques inondation et mouvement de terrain**. Les prescriptions du PPRN en vigueur sont à prendre en compte.

Secteurs et sous-secteurs

- **UD1 : quartiers pavillonnaires péricentraux** ; ces quartiers sont constitués d'un tissu urbain à dominante d'habitat individuel (groupé et discontinu) avec la présence de commerces, d'activités, de services et d'équipements de proximité. Le secteur UD1 englobe également certains quartiers en cours d'achèvement ou récemment aménagés sous forme de ZAC.

	localisation	
UD1	quartiers de Croix de Poumeyrac, Croix de la Paille, Bonaval, Rocagel, l'Iranget, la Crouzette, Montimaran	COS de 0,6 hauteurs limitées à 9 m
UD1a	Villamont	hauteurs autorisées plus importantes (R+3 / 15 m)
UD1b	ZAC des Résidences du Frigoulas avec les zones ZA1 et ZA2 de la ZAC	Intégration dans le PLU des règles définies dans le cadre des ZAC : emprise au sol, hauteur, aspect extérieur et COS <u>Pour ces sous-secteurs, le règlement renvoie aux orientations d'aménagement issues des ZAC approuvées (cf. pièce III. ci-jointe)</u>
UD1c	ZAC des Hameaux du Garissou	
UD1d	ZAC Plein Sud	
UD1e	ZAC de Bastit avec les zones ZA1 et ZA2	

Règlement

- **UD2 : extensions urbaines périphériques** situées en limite Nord de Béziers ; ces quartiers de lotissements résidentiels très peu denses se caractérisent par la présence d'un paysage naturel affirmé où l'habitat individuel domine le tissu urbain.

	<i>localisation</i>	
<i>UD2</i>	<i>quartiers de la Galinière, la Chevalière, Croix de la Reille</i>	<i>COS de 0,40 hauteurs limitées à 9 m</i>
<i>UD2a</i>	<i>quartiers du Cayrou et de la Pieule</i>	<i>densité limitée (COS et emprise au sol)</i>
<i>UD2b</i>	<i>quartiers du Pech du Cayrou</i>	<i>emprise au sol et densité limitée par rapport à la superficie du terrain</i>

- **UD3 : extensions urbaines du Faubourg** ; il s'agit de quartiers en restructuration mêlant habitat, équipements et activités. Ce secteur est fortement marqué par les contraintes hydrauliques et d'accessibilité qui limitent la densité de l'habitat.

La zone UD3 englobe également les quartiers résidentiels récents et peu denses situés dans le secteur de Montflourès (Trompe Pauvre) et autour de Fonseranes (la Dragonne, les Balcons de Fonseranes, le Contrôle, secteur du Gasquinoy).

	<i>localisation</i>	
<i>UD3</i>	<i>quartiers de la Barthe, le Four à Chaux, la Présidente, Montflourès, le Gasquinoy</i>	<i>COS de 0,35 hauteurs limitées à 9 m (avec possibilité d'un étage supplémentaire sous conditions)</i>
<i>UD3a</i>	<i>centre pénitentiaire du Gasquinoy</i>	<i>occupations et utilisations du sol liées à l'établissement pénitentiaire</i>
<i>UD3b</i>	<i>La Dragonne, les Balcons de Fonseranes, Trompe Pauvre</i>	<i>densité limitée</i>
<i>UD3c</i>	<i>Le Contrôle (partie située en dehors du périmètre de la ZAC du Pech de Fonseranes)</i>	
<i>UD3d</i>	<i>secteur du Gasquinoy</i>	<i>opérations d'ensemble favorisées</i>

Objectifs

- favoriser la réorganisation et le développement du tissu urbain mais sans bouleverser le paysage urbain et en prenant en considération la spécificité des différents quartiers
- permettre l'achèvement des différents quartiers conformément aux orientations mises en œuvre dans le cadre des ZAC (secteur UD1)
- préserver le cadre résidentiel des quartiers et maîtriser la densité (secteur UD2)
- prendre en compte les contraintes d'inondations (secteur UD3)

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 :

Dans les secteurs et sous-secteurs suivants : UD1, UD1e, UD3, UD3c et UD3d

- industrie
- exploitations agricoles ou forestières

Dans les secteurs et sous-secteurs suivants : UD1a, UD1b, UD1c, UD1d, UD2, UD2a, UD2b, UD3a, UD3b et UD3d

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- artisanat
- industrie
- entrepôts commerciaux ou artisanaux
- exploitations agricoles ou forestières

En secteur UD2 et dans les sous-secteurs UD1a, UD1b, UD1c, UD1d, UD1e, UD3b et UD3d les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont interdites.

ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

Dans les secteurs et sous-secteurs suivants : UD1, UD1e, UD3, UD3c et UD3d

- artisanat
- entrepôts commerciaux ou artisanaux

Les constructions à vocation artisanale sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité compatible avec le fonctionnement du quartier.

Les constructions et installations relevant de l'agriculture urbaine, compatibles avec la zone sont admises.

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une **activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement. Elles ne doivent pas entraîner, pour le voisinage, d'incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement**

Règlement

défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En sous-secteur UD3a

- habitation
- bureaux et services
- commerce

Les constructions autorisées doivent être liées et nécessaires à l'activité et à la gestion du centre pénitentiaire.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 – ACCÈS ET VOIRIE

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE UD4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Assainissement eaux usées

En secteur UD2 et en sous-secteur UD3b

En l'absence d'un réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, pour les constructions existantes, seules les extensions mesurées et limitées à une fois sont autorisées, à condition que le dispositif de traitement soit conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionné pour recevoir les effluents produits par l'existant et le projet d'extension. Les pétitionnaires doivent prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

ARTICLE UD5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

En secteur UD1

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, **le recul doit être de 5 mètres** par rapport à l'alignement. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant ;
- lorsque le recul permet une continuité de volume et un alignement de la construction projetée avec un bâtiment voisin ;
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural ou paysager intéressant ;

- lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement.

Dans les sous-secteurs UD1b, UD1c, UD1d et UD1e, des retraits par rapport à l'alignement des voies sont définies dans les orientations d'aménagement issues des ZAC approuvées.

Dans les secteurs UD2 et UD3 (sauf UD3d)

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, **le recul minimal est de 5 mètres** par rapport à l'alignement.

Dans le sous-secteur UD3d

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, **le recul minimal est de 5 mètres** par rapport à l'alignement. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou d'un permis d'aménager.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UD

Une implantation à l'alignement des constructions voisines existantes peut être exigée lorsque les caractéristiques de la voie le permettent ou l'imposent ou lorsque les constructions présentent une unité architecturale entre-elles.

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

Tout ouvrage ou toute construction soumis à permis de construire ou à déclaration préalable est interdit dans la marge de recul. Toutefois, certains éléments de construction peuvent être autorisés dans cette emprise (clôtures, emmarchements, balcons, terrasses, etc).

Pour la construction de balcons, les saillies réalisées dans la marge de recul sont autorisées pour une profondeur maximale de 1 mètre.

ARTICLE UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans les secteurs et ses sous-secteurs de UD1, UD2 et UD3

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

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- lorsque le projet est réalisé dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations (à l'exception des limites extérieures du terrain sur lequel est réalisée l'opération),
- lorsque le bâtiment projeté peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique ou inférieur au gabarit existant,
- lorsque le linéaire de ces constructions n'excède pas 10 mètres et 3,50 mètres de hauteur maximum en limite séparative,
- lorsque les propriétaires s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale
- pour les terrains ayant une façade donnant sur une voie inférieure à 12m; dans ce cas, la construction pourra être édifiée sur les deux limites séparatives.

Règlement

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UD

Les bâtiments à usage d'activité artisanale et/ou d'entrepôt doivent être distants des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

ARTICLE UD8 – 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 l'une de l'autre au moins égale à **4 mètres**. Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4,50 mètres de hauteur totale.

Les bâtiments à usage d'activité artisanale et/ou d'entrepôt doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci ($D = H/2$).

En sous-secteur UD1e (ZAC de Bastit 1^{ère} et 2^{ème} tranche)

En ZA1, deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à **4 mètres** ou :

- à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut dans le cas où les deux bâtiments se faisant face sont aveugles,
- à une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus haut lorsque les façades des bâtiments se faisant face sont pourvues d'ouvertures.

En ZA2, les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ou à plusieurs copropriétaires groupés dans le cadre d'une opération commune doivent être implantées de telle sorte qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- entre les faces de deux bâtiments en vis-à-vis, doit être aménagé un espace libre au moins égal à une fois et demie la différence des niveaux existants entre l'égout de la couverture de l'immeuble le plus haut et le pied d'immeuble le plus bas, avec un minimum de 10 mètres ;
- lorsque l'une des faces en vis-à-vis est un pignon ne comportant que des jours de service, l'espace libre entre ces deux façades sera au moins égal aux deux tiers de la hauteur calculée entre l'égout de la couverture de l'immeuble le plus haut et le pied d'immeuble le plus bas, la distance considérée peut être ramenée à 4 mètres dans le cas de deux pignons en vis-à-vis ne comportant que des jours de service.

En sous-secteur UD3a

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les façades soient séparées par une distance minimale de **4 mètres**.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **50 mètres** du mur d'enceinte extérieur de l'établissement pénitentiaire.

En sous-secteur UD3d

Non réglementé

ARTICLE UD9 – EMPRISE AU SOL

En secteur UD1

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

En sous-secteur UD1a

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain.

Dans les sous-secteurs UD1b (ZAC les Résidences du Frigoulas), UD1c (ZAC les Hameaux du Garissou) et UD1d (ZAC Plein Sud)

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain.

En sous-secteur UD1e (ZAC de Bastit)

sans objet

En secteur UD2

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 30 % de la superficie du terrain pour les parcelles supérieures à 1 000 m²,
- 50 % de la superficie du terrain pour les parcelles inférieures à 1 000 m².

En sous-secteur UD2a

L'emprise au sol des constructions est limitée à **35%** de la superficie du terrain.

En sous-secteur UD2b

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 40 % de la superficie du terrain pour les parcelles supérieures à 2 000 m²,
- 50 % de la superficie du terrain pour les parcelles inférieures à 2 000 m².

En secteur UD3

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

En sous-secteur UD3a et UD 3d

non réglementée

En sous-secteur UD3b

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la superficie du terrain.

En sous-secteur UD3c

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UD10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

En secteur UD1

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **9 mètres** au faîtage. Pour les autres destinations de construction, la hauteur maximale est fixée à **11 mètres** au faîtage.

En sous-secteur UD1a

La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 mètres** et R+3 au faîtage.

En sous-secteur UD1b (ZAC les Résidences du Frigoulas)

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est fixée à

- **8 mètres et R1 en ZA1,**

Règlement

- **11 mètres et R+2 en ZA2.**

En sous-secteur UD1c (ZAC les Hameaux du Garissou)

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est fixée à **7 mètres**.

En sous-secteur UD1d (ZAC Plein Sud)

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est fixée à **8 mètres et R+1**.
La hauteur hors sol naturel des niveaux semi enterrés pour garages s'ajoute au R+1 dans le limite de la hauteur maximale autorisée.

En sous-secteur UD1e (ZAC de Bastit)

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est fixée à :

- **6,50 mètres en ZA1,**
- **9,50 mètres en ZA2.**

En secteur UD2 et sous-secteur UD2a

La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** au faîtage.

En sous-secteur UD2b

La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit.

En secteur UD3

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **9 mètres** au faîtage
Cependant, un étage supplémentaire est autorisé, dans la limite de la surface de plancher autorisée en application de l'article UD14, sur une emprise au sol maximale du bâtiment de 35 %.

Pour les autres destinations de construction, la hauteur maximale est fixée à **11 mètres** au faîtage.

En sous-secteur UD3a

Pour les constructions liées à l'activité pénitentiaire, la hauteur ne peut excéder :

- **18 mètres à l'égout à l'intérieur du mur d'enceinte,**
- **11 mètres à l'égout à l'extérieur du mur d'enceinte.**

Les autres éléments tels que miradors et équipements de sécurité auront une hauteur maximale de **21 mètres**.

Dans les sous-secteurs UD3b et UD3c

La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** au faîtage.

Dans le sous-secteur UD3d

La hauteur des constructions à usage d'habitation individuel et collectif ne peut excéder **13,50 mètres**.

Hauteur relative

Dans le cas d'une voie de 8 mètres et plus, la hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tous points du bâtiment et tous points de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

Dans le cas d'une voie inférieure à 8 mètres, la hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tous points du bâtiment et tous points de

l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points majorée de 1/3 de cette même distance ($H = 1,3 L$).

Si la construction est édifiée à l'intersection 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 comptée 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 largeurs 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.

Dans les sous-secteurs UD1b, UD1c, UD1d, UD1e, UD3a et UD3d

non réglementée

ARTICLE UD11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Afin de préserver le caractère urbain des quartiers, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions édifiées en mitoyenneté doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition architecturale.

Toitures

En sous-secteur UD1c (ZAC les Hameaux du Garissou)

Les matériaux utilisés doivent être de couleur paille, teinte claire.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Les pentes des toitures doivent être comprises entre 30 et 40 %.

En sous-secteur UD1e (ZAC de Bastit)

Les couvertures doivent être à une ou deux pentes, comprises entre 20 et 33 %, en tuiles rondes ou romanes. La tuile plate mécanique est interdite.

Les couvertures peuvent comporter des terrasses qui ne peuvent excéder 50 % d'emprise au sol.

En sous-secteur UD3d (Opération d'ensemble du Gasquino)

Seules les toitures-terrasses sont autorisées.

Façades – matériaux et couleurs

En sous-secteur UD1c (ZAC les Hameaux du Garissou)

Les matériaux bruts utilisés pour les façades doivent être laissés dans leur teinte naturelle ; les tons dominants des enduits anciens doivent être recherchés. Le changement de couleur doit porter sur le plus petit nombre de teintes différentes et faire large part aux camaïeux (emploi de différents tons d'une même couleur). L'utilisation de couleurs vives ne doit être faite que de manière limitée, sur de petites surfaces autres que les maçonneries et toujours en harmonie avec les teintes et les tonalités des matériaux dominants.

Règlement

Clôtures et murs de soutènement

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

Dans les sous-secteurs UD1b (ZAC les Résidences du Frigoulas) et UD1d (ZAC Plein Sud)

La hauteur maximale des clôtures édifiées **en limite des voies et emprises publiques** ne doit pas excéder **1,40 mètre**. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre surmonté d'une palissade en bois. Les portails et portillons seront également en bois de même hauteur. Dans le cas d'une différence de niveau (0,60 mètre maximum) entre la voie et le terrain naturel, les dimensions indiquées au présent article sont mesurées à partir du niveau le plus haut.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de **1,80 mètre**. Elles seront constituées d'un simple grillage ou d'un mur plein après accord entre voisins par acte authentique.

Par rapport à la voie, les murs de soutènement pourront être surélevés jusqu'à une altitude ne dépassant pas 0,40 mètre au dessus du niveau de la crête du talus naturel.

Par rapport aux limites séparatives, pour les murs de soutènement de plus de 0,40 mètre de hauteur au dessus du niveau de la crête du talus naturel, une convention entre voisins est exigée.

En sous-secteur UD1c (ZAC les Hameaux du Garissou)

L'espace situé entre les voies de desserte et les façades principales des constructions doit être exempt de clôture, mais paysagé et planté. Les clôtures éventuelles doivent être implantées en retrait des façades principales des constructions afin d'assurer au quartier un caractère paysagé.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage plastifié vert, ou de bois naturel, doublé d'une haie d'arbustes. Leur hauteur ne doit pas dépasser **1,30 mètre**.

Les coffrets de comptage gaz et électricité doivent être intégrés dans les constructions.

En sous-secteur UD1e (ZAC de Bastit)

Les clôtures édifiées **en limite des voies et emprises publiques** doivent être constituées d'un muret de 0,50 mètre de hauteur maximale, doublé extérieurement d'une haie vive.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de **1,20 mètre**. Elles peuvent être constituées d'un grillage de 1,20 mètre de hauteur maximale, double de végétation ou d'une haie vive ou constituées d'un mur bahut de 0,50 mètre de hauteur maximale.

Les niches à compteurs doivent être intégrés dans les clôtures ou dans les éléments de maçonnerie du portail.

En sous-secteur UD3d :

Les clôtures pourront être constituées comme suit:

-d'un mur bahut surmonté d'un remplissage constitué de lames de bois ajourées, d'une hauteur maximale de **2,00 mètres**,

-clôtures en ganivelles d'une hauteur de **1,80 mètre**,

-clôtures en serrurerie à claire-voie d'une hauteur de **1,80 mètre**,

-clôtures à claire voie constituées d'une ossature métallique et d'un remplissage avec des lames de bois ajourées. La hauteur de cette clôture sera alignée avec la hauteur des garages en continuité.

Certaines clôtures seront le prolongement des façades (murs enduits, mur en pierre sèche,...).

ARTICLE UD12 – STATIONNEMENT

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé deux places de stationnement pour véhicules automobiles par logement qui doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements, il doit être prévu un stationnement aménagé sur les parties communes et destiné à accueillir les visiteurs.

ARTICLE UD13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

En secteur UD1

Les espaces libres doivent représenter au minimum 30 % de la superficie du terrain. Au moins la moitié de ces espaces libres doit être maintenue en pleine terre et végétalisée.

En secteur UD2

Les espaces libres doivent représenter au minimum 40 % de la superficie du terrain. Au moins la moitié de ces espaces libres doit être maintenue en pleine terre et végétalisée.

En secteur UD3 et sous-secteurs UD3a, UD3c et UD3d

Les espaces libres doivent représenter au minimum 40 % de la superficie du terrain. Au moins la moitié de ces espaces libres doit être maintenue en pleine terre et végétalisée.

En sous-secteur UD3b

Les espaces libres doivent représenter au minimum 50 % de la superficie du terrain. Au moins la moitié de ces espaces libres doit être maintenue en pleine terre et végétalisée.

SECTION III. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour les projets de constructions, d'extensions ou d'aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, médicaux, et pour toutes constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il ne sera pas affecté de coefficient d'occupation des sols.

En secteur UD1 et sous-secteurs UD1a, UD1b (ZAC les Résidences du Frigoulas), UD1c (ZAC les Hameaux du Garissou) et UD1d (ZAC Plein Sud)

Le COS est fixé à 0,60.

En sous-secteur UD1e (ZAC de Bastit)

Le COS est fixé à 0,80.

Règlement

En secteur UD2

Le COS est fixé à 0,40.

En sous-secteur UD2a

Le COS est fixé à 0,20.

En sous-secteur UD2b

Le COS est fixé à 0,35.

En secteur UD3

Le COS est fixé à 0,35.

En sous-secteur UD3a

non réglementées

En sous-secteur UD3b

Le COS est fixé à 0,15.

En sous-secteur UD3c

Le COS est fixé à 0,30.

En sous-secteur UD3d

Le COS est fixé à 0,45.

Dispositions applicables à la zone UDZ "Montimaran"

Caractère de la zone : quartiers résidentiels de Montimaran récemment urbanisés et en cours d'achèvement

La zone UDZ "Montimaran" correspond aux quartiers résidentiels récemment aménagés dans le cadre de **deux ZAC** :

- la **ZAC de Montimaran** (dossier de réalisation modifié approuvé par DCM en date du 31 janvier 1996),
- la **ZAC du Plateau de Montimaran** (dossier de réalisation approuvé par DCM en date du 08 janvier 1997 modifié par DCM en date du 24 juin 2003).

Le règlement de la zone UDZ renvoie aux **orientations d'aménagement issues des ZAC approuvées** (cf. pièce III. ci-jointe).

NB : les secteurs des ZAC exclusivement dédiés aux activités économiques n'ont pas été intégrés dans la zone UDZ.

Secteurs et sous-secteurs

- **ZA : parties centrales des ZAC de Montimaran et du Plateau de Montimaran.** C'est un secteur d'habitat collectif principalement dans lequel peuvent également être implantées des activités de proximité, commerciales et de services.

<i>secteurs</i>	<i>sous-secteurs correspondant aux orientations d'aménagement issues des ZAC approuvées</i>	
ZA "ZAC de Montimaran"	ZA1, ZA2, ZA3, ZA4, ZA5, ZA6, ZA7 et ZA8	<i>implantation des constructions définie selon la profondeur par rapport à l'alignement (art. 7)</i>
ZA "ZAC du Plateau de Montimaran"	ZA1, ZA2, ZA3, ZA4, ZA5 et ZA6	<i>règles particulières concernant l'aspect extérieur des constructions et les clôtures pour les sous-secteurs ZA5 et ZA6</i>

- **ZB : secteur d'habitat diversifié (individuel groupé ou non, petit collectif) pouvant également accueillir des équipements collectifs et des activités tertiaires.** Il concerne les deux ZAC de Montimaran et du Plateau de Montimaran.

<i>secteurs</i>	<i>sous-secteurs correspondant aux orientations d'aménagement issues des ZAC approuvées</i>	
ZB "ZAC de Montimaran"	ZB1, ZB2, ZB3, ZB4 et ZB5	<i>emprise au sol limitée</i>
ZB "ZAC du Plateau de Montimaran"	ZB2, ZB3, ZB4, ZB5 et ZB6	

zone UDZ "Montimaran"

- **ZC : secteur mixte d'habitat et d'activités** regroupant des logements collectifs ou individuels ainsi que des activités commerciales ou artisanales non polluantes. Il ne concerne que la ZAC de Montimaran.

<i>secteur</i>	<i>sous-secteurs correspondant aux orientations d'aménagement issues de la ZAC approuvée</i>	
ZC "ZAC de Montimaran"	ZC1, ZC2, ZC3, ZC4 et ZC5	toitures-terrasses autorisées

- **ZE : secteur réservé à des équipements publics.** Il ne concerne que la ZAC de Montimaran.

<i>secteur</i>	<i>sous-secteurs correspondant aux orientations d'aménagement issues de la ZAC approuvée</i>
ZE "ZAC de Montimaran"	ZE1, ZE2, ZE3, ZE4 et ZE5

Objectif

- permettre l'achèvement des différents quartiers conformément aux orientations mises en œuvre dans le cadre des deux ZAC

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

ARTICLE UDZ1 – 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 :

Dans les secteurs ZA et ZB (ZAC de Montimaran et ZAC du Plateau de Montimaran)

- artisanat
- industrie
- exploitations agricoles ou forestières

En secteur ZC (ZAC de Montimaran)

- industrie
- exploitations agricoles ou forestières

En secteur ZE (ZAC de Montimaran)

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

ARTICLE UDZ2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

Dans les secteurs ZA et ZB (ZAC de Montimaran et ZAC du Plateau de Montimaran)

- commerce
- entrepôts

Les constructions à vocation commerciale sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité compatible avec le fonctionnement du quartier.

En secteur ZB de la ZAC du Plateau de Montimaran, les commerces de proximité sont admis sous réserve que la surface de vente n'excède pas 150 m².

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une **activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement**. Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En secteur ZE (ZAC de Montimaran)

- habitation

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements publics de la zone.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UDZ3 – ACCÈS ET VOIRIE

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE UDZ4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE UDZ5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE UDZ6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique et bordant les ZAC, le recul doit être de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

À l'intérieur des ZAC et le long des emprises publiques définies dans les orientations d'aménagement, les bâtiments peuvent être édifiés à l'alignement ou en retrait. Dans les deux cas, l'implantation des constructions doit tenir compte des aires de stationnement des véhicules nécessaires pour satisfaire aux obligations imposées à l'article 12 ci-après.

Dans le cas d'un alignement indiqué dans les orientations d'aménagement issues des ZAC approuvées, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ainsi défini. Seuls des retraits partiels nécessités par des impératifs fonctionnels ou architecturaux sont admis.

En secteur ZB

Dans le sous-secteur ZB3 de la ZAC du Plateau de Montimaran, les constructions à l'alignement des voies publiques sont autorisées.

Règlement

ARTICLE UDZ7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Limites séparatives à l'intérieur des ZAC

Les constructions peuvent être édifiées soit :

- en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- en limite latérale d'un seul côté,
- en retrait des deux limites latérales.

Dans le cas d'une construction ne jouxtant pas la limite séparative, elle doit respecter une distance par rapport à cette limite correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D = H/2 > 4 \text{ m}$).

Les constructions édifiées en limite séparative doivent comprendre tous les ouvrages nécessaires pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu, etc).

Pour les constructions destinées aux activités, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite opposée doit être au moins égale à la moitié de l'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$ avec un minimum de 4 mètres).

En secteur ZA

ZAC de Montimaran

Il est défini une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 16 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue et une bande de constructibilité secondaire située au-delà.

Dans la bande de constructibilité principale, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pourra se faire en mitoyenneté.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions seront implantées à une distance $L > H/2$ (avec un minimum de 4 mètres) d'une limite séparative à l'autre. Une implantation en mitoyenneté est possible lorsque le bâtiment projeté peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique ou inférieur au gabarit du bâtiment projeté.

Limites séparatives entre les ZAC et les propriétés voisines

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite opposée doit être au moins égale à la moitié de l'altitude entre ces deux points sans être inférieur à 4 mètres ($L > H/2$ avec un minimum de 4 mètres).

Dans le sous-secteur ZB6 de la ZAC du Plateau de Montimaran, les bâtiments peuvent être implantés en limite des propriétés voisines dès lors qu'il existe un programme commun sur deux terrains contigus par rapport au périmètre des deux ZAC (ZAC du Plateau de Montimaran et ZAC des Collines de Montimaran).

ARTICLE UDZ8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être 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 demi hauteur totale de la construction la plus élevée ($L = H/2$).

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

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

Dans le secteur ZA de la ZAC du Plateau de Montimaran, en aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UDZ9 – EMPRISE AU SOL

En secteur ZB (ZAC de Montimaran et ZAC du Plateau de Montimaran)

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, ne doit pas dépasser 60 % de la surface de chaque parcelle.

Dans les autres secteurs, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UDZ10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est la suivante :

- pour les secteurs de la **ZAC de Montimaran** :

<i>secteurs de la ZAC</i>	<i>hauteur maximale en mètres</i>	<i>secteurs de la ZAC</i>	<i>hauteur maximale en mètres</i>
ZA1	16 m	ZC1	12 m
ZA2	16 m	ZC2	10 m
ZA3	16 m	ZC3	9 m
ZA4	16 m	ZC4	9 m
ZA5	16 m	ZC5	9 m
ZA6	14 m	ZE1	18 m
ZA7	12 m	ZE2	12 m
ZA8	12 m	ZE3	12 m
ZB1	9 m	ZE4	7 m
ZB2	9 m	ZE5	5 m
ZB3	9 m		
ZB4	9 m		
ZB5	9 m		

Règlement

- pour les secteurs de la **ZAC du Plateau de Montimaran** :

<i>secteurs de la ZAC</i>	<i>hauteur maximale en mètres</i>	<i>secteurs de la ZAC</i>	<i>hauteur maximale en mètres</i>
ZA1	12 m	ZB2	10 m
ZA2	12 m	ZB3	10 m
ZA3	12 m	ZB4	12 m
ZA4	12 m	ZB5	12 m
ZA5	12 m	ZB6	12 m
ZA6	12 m		

ARTICLE UDZ11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Composition architecturale d'ensemble

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des constructions, doivent correspondre à un parti d'aménagement clairement défini.

En secteur ZA

Chaque bâtiment doit participer, par son plan d'ensemble, sa volumétrie générale et son aspect à l'affirmation du caractère urbain des ZAC qui doivent constituer un ensemble harmonieux.

La composition architecturale d'ensemble doit créer :

- une succession de séquences visuelles depuis les espaces publics,
- des points de repères architecturaux (traitement des angles d'îlots, des entrées d'immeubles, des rez-de-chaussée commerciaux, etc),
- un aménagement des fonds de perspectives.

La continuité du bâti, la superposition des plans d'étages et la répartition des mêmes éléments architecturaux en élévation, horizontalement et verticalement, ne doivent pas engendrer la monotonie de l'ensemble.

La composition d'ensemble de chaque sous-secteur doit intégrer l'aménagement des espaces donnant sur les voies de desserte.

La composition volumétrique ne doit pas concerner chaque construction séparément mais doit privilégier l'ensemble de chaque sous-secteur.

Dans un souci de cohérence, la construction d'un bâtiment doit prendre en compte les conditions d'occupation des parcelles voisines sur lesquelles un permis de construire aurait déjà été accordé.

La composition volumétrique doit être faite dans le souci d'éviter des apparences trop massives du bâti afin de permettre une bonne intégration dans le paysage.

Toitures

Dans les secteurs ZA & ZE

Les constructions pourront recevoir des toitures-terrasses ou des couvertures en tuiles. Toutefois, à l'intérieur d'un même lot, un seul type de couverture est admis. Dans le cas d'une toiture tuile, les toitures terrasses ne sont admises qu'en tant qu'éléments de

raccordement entre toits. Leur surface ne doit pas excéder dans ce cas 20 % de la surface totale des toitures.

Le traitement des raccordements entre toitures d'orientations différentes doit être étudié avec attention.

ZAC du Plateau de Montimaran

L'orientation préférentielle du faîtage doit être parallèle à l'alignement des constructions sur les voies et espaces collectifs. Dans le cas de construction en limite séparative de lot, les faîtages doivent être perpendiculaires à celle-ci.

Dans les sous-secteurs ZA5 et ZA6 :

- les couvertures doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte claire ; l'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes ;
- les toitures doivent être en pente ;
- les toitures-terrasses ne sont autorisées que lorsqu'elles forment une liaison d'articulation entre deux toitures en tuile ; dans tous les cas, elles ne peuvent excéder 20 % de la superficie totale de la toiture ;
- toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée ; les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation doivent être de forme simple, ouverte en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas de tuyau d'amiante, ciment ou tôles.

En secteur ZB

Les couvertures sont en tuile canal ou similaire, de teinte claire. Seules les toitures terrasses accessibles sont autorisées.

L'orientation préférentielle du faîtage doit être parallèle à l'alignement des constructions sur les voies et espaces collectifs. Dans le cas de construction en limite séparative de lot, les faîtages doivent être perpendiculaires à celle-ci.

- ZAC du Plateau de Montimaran

Les constructions pourront recevoir des toitures-terrasses ou des couvertures en tuiles. Toutefois, à l'intérieur d'un même lot, un seul type de couverture est admis. Dans le cas d'une toiture tuile, les toitures terrasses ne seront admises qu'en tant qu'éléments de raccordement entre toits. Leur surface ne devra pas excéder dans ce cas 20 % de la surface totale des toitures.

En secteur ZC

Les constructions pourront recevoir des toitures-terrasses ou des couvertures en tuiles. Dans un même bâtiment, l'un de ces deux types de toitures doit dominer. Le traitement des raccordements entre toitures d'orientations différentes doit être étudié avec attention.

Façades

L'architecture adoptée doit respecter les conditions d'environnement, de climat et d'exposition aux vents.

Toutes les façades, y compris tout pignon visible (même situé en limite parcellaire), sont à concevoir avec le même soin et il ne sera admis de disparité manifeste entre elles.

La nature et le rythme des percements, ainsi que la modénature, doivent être conçus pour rompre l'effet de monotonie des constructions d'un même programme.

Règlement

En secteur ZA

Les façades doivent comporter une différenciation de traitement des niveaux (soubassement et rez-de-chaussée, étages courants, dernier étage et couronnement), notamment en ce qui concerne les percements, les saillies et les balcons.

- ZAC du Plateau de Montimaran

Tout pignon doit être enduit avec le même revêtement que les autres façades.

Les pignons aveugles sont interdits.

Toutes les sous faces dues à des surplombs ou porches doivent être habillées de manière à dissimuler toute isolation ou conduite apparente et offrir un aspect de surface dont la présentation doit être cohérente avec la façade.

- ZAC du Plateau de Montimaran (sous-secteurs ZA5 & ZA6)

La nature et le rythme des percements doivent participer à la composition de chaque bâtiment. Les ouvertures doivent avoir des proportions favorisant la verticale.

Toutes les menuiseries (fenêtres, portes, portillons, volets, persiennes, etc) doivent être en PVC blanc, bois ou aluminium.

Les gardes-corps doivent être maçonnés ou constitués par des éléments verticaux ou horizontaux simples, en ferronnerie, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux sont interdits.

En secteur ZC

Les pignons aveugles sont interdits.

Matériaux et couleurs

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

Sont interdites les imitations de matériaux et l'emploi à nu des matériaux en parements extérieurs destinés à recevoir un parement ou un enduit de finition, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

L'utilisation, dans un même sous-secteur, de différentes techniques de constructions n'est admise que sous réserve d'une bonne coordination des volumes et des matériaux les uns par rapport aux autres.

L'ensemble des façades, bandeaux, volets, portails d'accès des véhicules dans les locaux, doit être traité avec des matériaux, des enduits ou peintures dans une harmonie de teintes.

En secteur ZA

- ZAC du Plateau de Montimaran (sous-secteurs ZA5 & ZA6)

Les façades doivent être revêtues de matériaux traditionnels ou d'enduits. Seuls les enduits lissés ou frottés en fin à la tuelle sont admis.

Les façades peuvent cependant être lissées au mortier de chaux naturelle. Toute façade exécutée au mortier de chaux doit être enduite à la chaux avec un enduit lissé ou frotté fin.

L'ensemble de façades, bandeaux, volets, portails d'accès des véhicules dans les locaux doit être traité avec des matériaux, des enduits ou des peintures dans une harmonie de teintes.

La colorimétrie des façades doit être choisie dans la palette de nuances jointe en annexe.

Enseignes

Les enseignes graphiques ou écrites doivent être correctement intégrées à l'architecture.

En secteur ZA

- ZAC du Plateau de Montimaran (sous-secteurs ZA5 & ZA6)

Toute enseigne ou support de publicité est interdit à l'exception des plaques professionnelles d'une dimension de maximum 25x20 centimètres apposées sur la partie maçonnée de la clôture ou sur le mur de la maison. Elles doivent être dans tous les cas soumises à autorisation écrite.

En secteur ZC

Toute enseigne graphique ou écrite ayant pour support le bâtiment ou la clôture doit être précisée dans les façades jointes à la demande de permis de construire.

Les enseignes ou publicités incorporées à la clôture en limite de ZAC sont interdites.

Constructions annexes

Tout ouvrage annexe tels que garage, terrasse, patio, pergola, etc... ne peut être construit que dans la mesure où il est correctement intégré aux volumes de la construction.

Tous ces ouvrages doivent être exécutés en respectant l'ensemble des prescriptions énoncées dans les articles ci-dessus.

En secteur ZA

- ZAC du Plateau de Montimaran (sous-secteurs ZA5 & ZA6)

Toutes les annexes en superstructure doivent être implantées dans les zones constructibles définies aux orientations d'aménagement. Seules les annexes situées au maximum à 60 centimètres au dessus du terrain naturel, telles que les piscines ou les plateformes de sports, sont admises en dehors des emprises constructibles. Les locaux techniques des piscines doivent être intégrés au bâtiment principal.

Les annexes en superstructure doivent être conçues comme un prolongement logique des structures du bâtiment, dans le cadre d'une composition d'ensemble. Elles doivent être constituées de matériaux et de couleurs en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les éventuelles structures métalliques doivent être agrémentées de plantes grimpantes.

Les éléments préfabriqués, plexiglas et tôle ondulée sont interdits.

Énergie solaire

En cas d'utilisation de l'énergie solaire, soit en façade, soit en toiture, une adaptation aux prescriptions concernant les toitures, façades et construction annexes est admise pour permettre son bon fonctionnement.

Ces éléments d'architecture doivent faire partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et doivent figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

Règlement

Clôtures et portails

En secteur ZA

Les clôtures et portails doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics.

Les clôtures situées en bordure des espaces collectifs, si elles sont prévues, doivent être constituées de murs pleins de 0,50 mètre de hauteur minimale et de 1,60 mètre de hauteur maximale. Les clôtures doivent répondre aux mêmes prescriptions d'aspect que la construction. Elles pourront être doublées de haies vives.

Les clôtures entre parcelles, si elles sont prévues, seront constituées d'un grillage de **2 mètres** de hauteur maximum doublé d'une haie vive.

- ZAC du Plateau de Montimaran

Les clôtures situées en bordure des espaces publics ou collectifs doivent être limitées à une hauteur de **1,60 mètre**. Elles doivent répondre aux mêmes prescriptions d'aspect que la construction. Elles pourront être doublées d'une haie vive.

- ZAC du Plateau de Montimaran (sous-secteurs ZA5 & ZA6)

Les clôtures doivent être constituées d'un muret de 30 centimètres de hauteur maximum en limite de propriété construit en béton banché ou en agglomérés. Celui-ci doit être enduit avec une finition lisse et teinté en ton pierre (nuancier WERBER et BROUTIN "301 doré chaud").

En accompagnement des portails, peuvent être bâtis des poteaux d'une hauteur maximum de 1,60 mètre.

Derrière le muret, dans l'emprise de la parcelle, doit être prévu un espace de 80 centimètres de profondeur, planté d'une haie vive dont la variété peut être différente selon la rue. Les haies doivent être taillées à une hauteur constante de 1,60 mètre. Derrière les haies, peuvent être installées des clôtures à claire voie, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Dans le cas d'un dénivelé entre le trottoir et la parcelle, ce dispositif doit être adapté pour aménager des murets de soutènement. Ils ne doivent en aucun cas dépasser une hauteur hors sol de 1 mètre. Les clôtures entre les parcelles doivent être constituées d'un grillage de 2 mètres de hauteur maximum, sur une seule rangée d'aggloméré, doublé d'une haie vive. Les canisses et plastiques obturant la vue sont interdits dans tous les cas.

Les enrochements sont également interdits.

Des locaux pour le dépôt des poubelles doivent être intégrés aux clôtures.

Pour le secteur où l'alignement d'au moins une partie de la construction à la rue est obligatoire, les clôtures, de hauteur au choix, doivent compléter l'alignement sur la rue, au droit des retraits du bâtiment lui-même. Celles-ci doivent faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment sous tous les aspects (volumétrie, matériaux, couleur).

Le portail de chaque parcelle doit être implanté en retrait de manière à permettre le stationnement d'un véhicule entre celui-ci et la voie de desserte. Ce retrait doit être au minimum de 5 mètres de long et de 3 mètres de large. Les portails et portillons doivent être d'un aspect et de couleur sobres.

En secteur ZB

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives sont autorisées. Les clôtures situées en bordure des espaces publics ou collectifs doivent être limitées à une hauteur de 1,60 mètre. Elles doivent répondre aux mêmes prescriptions d'aspect que la construction.

Elles pourront être doublées d'une haie vive. Les clôtures entre parcelles seront constituées d'un grillage de 2 mètres de hauteur maximale doublé d'une haie vive.

Les canisses et plastiques obturant la vue sont interdits.

Les enrochements sont également interdits.

En secteur ZC

Les clôtures situées en bordure des espaces publics collectifs, si elles existent, doivent être constituées de murs pleins de hauteur inférieure à 1,60 mètre ou d'un grillage plastifié rigide à mailles rectangulaires de hauteur inférieure à 1,60 mètre. Les clôtures grillagées seront doublées de haies vives.

En secteur ZE

Les clôtures situées en bordure des espaces publics collectifs, si elles existent, doivent être constituées de murs pleins de hauteur inférieure à 1,60 mètre ou d'un grillage plastifié rigide à mailles rectangulaires de hauteur inférieure à 2 mètres. Les clôtures grillagées seront doublées de haies vives.

Murs de soutènement

La conception des constructions doit tenir compte de la déclivité du terrain naturel afin de limiter les murs de soutènements. Si ceux-ci s'avèrent nécessaires, ils devront figurer sur les plans, coupes, façades annexés à la demande de permis de construire.

Les murs de soutènement doivent être réduits au strict nécessaire par une correcte adaptation au sol des bâtiments. Ils doivent être recouverts de plantations grimpantes ou retombantes et ne doivent en aucun cas dépasser la hauteur maximale de 0,60 mètre.

ARTICLE UDZ12 – STATIONNEMENT

Il est exigé :

- pour les constructions de logements individuels groupés ou isolés : au moins deux places de stationnement par logement ; un seul accès véhicule par parcelle est autorisé ;
- pour les logements collectifs : une place pour 50 m² de surface de plancher ;
- pour les activités tertiaires (commerces et services) : une place pour 50 m² de surface de surface de plancher ;
- pour les hôtels et établissements assimilés : une place pour deux chambres ;
- pour les établissements hospitaliers et paramédicaux : une place pour 75 m² de surface de plancher.

ARTICLE UDZ13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à hautes tiges.

Le programme, le plan d'implantation et la nature des plantations devront figurer explicitement dans chaque demande d'autorisation de construire.

Règlement

Dans les secteurs ZA et ZB

- ZAC du Plateau de Montimaran

Au moins un arbre de haute tige pour 50 m² d'espace libre doit être prévu. Les espèces choisies doivent être adaptées au climat et correspondre au caractère naturel propre à la région.

Les plantations doivent être composées en fonction de la découverte visuelle de l'espace dans lequel elles s'insèrent : plantations d'alignement, bosquet, mail, sujet isolé, etc ; les plantations basses sont à éviter.

En secteur ZC

Les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 20 % de la surface de la parcelle.

SECTION III.POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UDZ14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour les projets de constructions, d'extensions ou d'aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, médicaux, et pour toutes constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il ne sera pas affecté de coefficient d'occupation des sols.

ZAC de Montimaran

Le COS est fixé à: 0,37

ZAC du Plateau de Montimaran

Le COS est fixé à: 0,42

Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone : grands espaces économiques de la ville

La zone UE englobe les quartiers urbains de Béziers exclusivement dédiés aux activités économiques (industrie, artisanat, commerce) et aux services associés. La zone UE regroupe des activités présentant un risque de nuisances important vis à vis de la fonction résidentielle au sens de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

La zone UE est partiellement concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Les prescriptions du PPRN en vigueur sont à prendre en compte.

La zone UE (secteurs UE1 et UE3) est également partiellement concernée par un **risque technologique majeur** lié à la proximité d'établissements classés "SEVESO" (avec périmètres d'isolement Z1 et Z2).

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques est en cours d'élaboration (prescription des arrêtés préfectoraux n° 2010-1-1285 du 13/04/2010 et n°2011-1-1401 du 24/06/2011).

Enfin, la zone UE (secteur UE1) est concernée par un **périmètre de protection de captage d'eau potable** dont les prescriptions sont annexées à la liste des servitudes d'utilité publique (pièce IV. Annexes).

Dans le cadre du développement des énergies renouvelables (EnR), l'installation de panneaux solaires photovoltaïques sur les toitures des constructions autorisées ou en toitures "passives" est préconisée, les centrales photovoltaïques au sol seront privilégiées sur des sites qualifiés de «délaiés», déjà «anthropisés», de type anciennes carrières, décharges et bassins de rétention.

Secteurs et sous-secteurs

- UE1 : zones d'activités industrielles et artisanales

	Localisation		
UE1	ZI du Capiscol, Lézigno, Mercorent	COS de 1	
UE1a	ZAC de Mercorent avec secteurs ZA, ZB et ZC de la ZAC	Intégration dans le PLU des règles définies dans le cadre des ZAC : emprise au sol, hauteur, aspect extérieur et COS	<u>Pour ces sous-secteurs, le règlement renvoie aux orientations d'aménagement issues des ZAC approuvées (cf. pièce III. ci-jointe)</u>
UE1b	ZABO comprenant trois secteurs ZA-ZB et UE1bp de la ZAC Béziers Ouest UE1bp : zone de bassins de rétention affectés aux zones d'activités et pouvant recevoir l'installation de panneaux photovoltaïques et équipements nécessaires à la production d'électricité à partir des ressources naturelles solaires. Le nettoyage, le démontage et le recyclage sont à la charge express du gestionnaire.		
UE1c	Site Cameron	COS de 1	
UE1d	Sous-secteur ZI du Capiscol		

Règlement

- UE2 : zones d'activités commerciales et zones d'activités mixtes, commerciales et artisanales

	<i>localisation</i>		
<i>UE2</i>	<i>la Domitienne, la Crouzette, la Giniesse, le Frigoulas</i>	<i>COS de 1</i>	
<i>UE2a</i>	<i>ZAC Colline de Montimaran</i>	<i>Intégration dans le PLU des règles définies dans le cadre des ZAC : emprise au sol, hauteur, aspect extérieur et COS</i>	<i><u>Pour ces sous-secteurs, le règlement renvoie aux orientations d'aménagement issues des ZAC approuvées (cf. pièce III. ci-jointe)</u></i>
<i>UE2b</i>	<i>ZAC de Montimaran et ZAC du Plateau de Montimaran</i>		
<i>UE2c</i>	<i>ZAC Économique de Montimaran</i>		
<i>UE2d</i>	<i>ZAC la Domitienne</i>	<i>Intégration des règles spécifiques à la ZAC (article 11)</i>	
<i>UE2e</i>	<i>secteurs UA1 et UA2 de la ZAC de Bastit</i>	<i>Intégration dans le PLU des règles définies dans le cadre de la ZAC</i>	

- UE3 : grands équipements (stade de la Méditerranée, Parc des Expositions, école hôtelière, école de rugby, etc)

Objectifs

- maintien et renforcement des activités économiques sur le territoire communal
- respect de la vocation principale des zones d'activités (dans un souci de complémentarité entre les différents espaces économiques de la ville)
- achèvement des quartiers en cours d'aménagement conformément aux orientations mises en œuvre dans le cadre des ZAC
- interdiction de l'habitat permanent (sauf conditions particulières)
- requalification urbaine et paysagère
- valorisation des polarités commerciales (secteur UE2)
- amélioration des accès et des stationnements (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 :

En secteur UE1 et sous-secteur UE1c et UE1d :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier

En sous- secteur UE1b (ZA-ZB-UE1bp) :

- stockage et casse de voitures.

Dans les secteurs UE2 et UE3

- industrie
- exploitations agricoles ou forestières

Dans les secteurs UE1 et UE3 concernés par les périmètres d'isolement Z1 et Z2 :

- habitations, commerces, hébergements hôteliers et para-hôteliers.

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- habitations

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées sous réserve :

- qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire à l'activité des établissements de la zone ;
- que le logement soit intégré en totalité au local professionnel,
- que la surface de plancher du logement n'excède pas 120 m²et 100 m² de surface de plancher pour le sous-secteur UE1b (ZABO).

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 m².

Dans les secteurs UE1 et UE3

À l'intérieur des **périmètres à risques technologiques d'isolement Z1 et Z2** (directive européenne du 24 juin 1982 modifiée le 9 décembre 1996 – n° 96-82/CEE et 82-501/CEE), les dispositions suivantes s'appliquent :

En périmètre Z1 sont autorisés sous conditions :

Règlement

- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel nécessaires aux activités industrielles existantes qui engendrent les zones de danger ;
- l'extension mesurée des constructions à usage industriel ou d'entrepôts pour les activités industrielles existantes ne générant pas les zones de danger à concurrence de 20 % de la surface hors œuvre nette existante à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif ;
- les constructions ou l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation ou de service lorsqu'elles sont directement liées et nécessaires à l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, restaurants d'entreprise, salles de travail) ;
- les constructions à usage industriel pour des activités conformes à la vocation de la zone industrielle ; les constructions ne doivent pas conduire à une aggravation du risque existant ;
- les constructions à usage d'entrepôts sans création possible de lieux de travail ; les constructions ne doivent pas conduire à une aggravation du risque existant ;
- le changement de destination d'un bâtiment existant en vue de l'implantation d'activités industrielles ou d'entrepôts conformes à la vocation de la zone ;
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

En périmètre Z2 sont autorisés sous conditions :

- les constructions ou lotissements à usage industriel, d'entrepôts ou de bureaux pour des activités conformes à la vocation de la zone industrielle ainsi que les constructions à usage d'habitation ou de service lorsqu'elles sont directement liées à l'exercice de ces activités ;
- l'extension mesurée des constructions à usage industriel, d'entrepôts ou de bureaux pour des activités industrielles existantes ne générant pas les zones de danger à concurrence de 40 % de la surface hors oeuvre nette existante à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif ;
- les constructions ou l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation ou de service lorsqu'elles sont directement liées et nécessaires à l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, restaurants d'entreprise, salles de travail) ;
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitat à concurrence de 20 m² de surface hors oeuvre nette et qu'elle ne présente pas un caractère répétitif, sans création de logement supplémentaire ;
- le changement de destination d'un bâtiment existant en vue de l'implantation d'activités industrielles, d'entrepôts ou de bureaux conformes à la vocation de la zone ;
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place et qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou être utilisés par celui-ci.

On notera enfin que dans le cadre de l'autorisation accordée à la société ECM pour l'extension de sa capacité de stockage, des servitudes d'utilité publique ont été instituées autour des bâtiments concernés par arrêté préfectoral n° 96-1522 en date du 6 mars 1996. Conformément à l'article 2 de cet arrêté, les dites servitudes sont annexées au PLU dans les conditions prévues par l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

En sous-secteur UE1a (ZAC de Mercorent)

Les constructions doivent respecter la vocation des trois secteurs réglementaires définis dans les orientations d'aménagement issues de la ZAC approuvée :

- le secteur ZA destiné à l'accueil d'activités artisanales et commerciales implantées en bordure d'axes de circulation importants (RD909, rocade Nord) et situées dans des espaces sensibles, sur le plan paysager notamment ;
- le secteur ZB destiné prioritairement à l'implantation d'activités à vocations artisanales et commerciales ; toutefois, des implantations industrielles peuvent y être autorisées ;
- le secteur ZC destiné prioritairement à l'implantation d'activités à vocations artisanales, commerciales et industrielles plus "lourdes" que celles autorisées en secteur ZB.

En sous-secteur UE1b (ZAC Béziers Ouest)

Les constructions doivent respecter la vocation des deux secteurs réglementaires définis dans les orientations d'aménagement issues de la ZAC approuvée :

- le secteur ZA destiné à l'accueil d'activités économiques diversifiées comme l'industrie, l'artisanat, le stockage, l'usage de bureau, de services, d'hôtellerie et de restauration
- le secteur ZB destiné à l'implantation d'activités industrielles, le stockage, l'usage de bureau et les services.
- **En sous-secteur UE1bp**

Sont autorisées les constructions, installations et leurs équipements nécessaires à la production d'électricité à partir des ressources naturelles solaires.

SECTION II.CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 – ACCÈS ET VOIRIE

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite d'emprise de la voie.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

En secteur UE1 et sous-secteur UE1c et UE1d

Les voies publiques ou privées desservant des lotissements ou ensemble de constructions à usage industriel doivent avoir une largeur de plate-forme de 12 mètres au moins avec une chaussée de 7 mètres minimum ; les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules poids lourds avec remorques.

Les voies en impasse ne doivent être utilisées qu'exceptionnellement ; elle ne doivent pas excéder une longueur de 100 mètres et doivent être terminées par un giratoire afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

En sous-secteur UE1a (ZAC de Mercorent)

Règlement

Accès aux lots : le nombre d'accès sera limité à un par lot, sauf si la façade sur la voirie de desserte est supérieure à 50 m. Dans ce cas, deux accès seront tolérés.

Lorsque le lot est implanté à l'intersection de deux voies, le ou les accès doivent être aménagés de manière à être le plus éloignés possible de cette intersection (10 m minimum à respecter).

En aucun cas, il ne sera créé d'accès direct sur la RD 909 et sur la rocade nord.

La voie intérieure desservant l'ensemble des lots sera organisé en axes primaires et secondaires : Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de façon à permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte.

Les voiries devront présenter les caractéristiques suivantes :

- la visibilité sera assurée sur une distance de l'ordre de 15 mètres de part et d'autre de l'axe d'accès à partir du point de cet axe, situé à 3 mètres en retrait de la limite d'alignement,
- l'ancienne route de Bédarieux ne connaîtra pas de modification de largeur,
- les véhicules pourront entrer et sortir des lots sans effectuer de manoeuvres sur la voie.

Concernant la voie primaire, l'emprise prévue est égale à 12 m de plate-forme et 7 m de chaussée. Elle correspond à :

- l'axe principal Sud/Nord qui s'étend depuis le giratoire d'accès à la ZAC sur la RD 909 jusqu'à l'UTOM,
- l'axe perpendiculaire à la zone, depuis le carrefour tourne à gauche sur la RD 909, et jusqu'à l'ancienne route de Bédarieux.

Concernant la voie secondaire, l'emprise prévue est égale à 10 m de plate-forme et 7 m de chaussée. Les voies en impasse devront comporter un dispositif de retournement d'un rayon minimum de 15 m.

Dans le cas où une voirie tertiaire serait nécessaire pour assurer la desserte de certains lots, la largeur de sa chaussée sera au minimum de 5 mètres.

En sous-secteur UE1b (ZA-ZB et UE1bp)

La création d'accès particuliers sur la RD 612 est interdite.

Les accès nouveaux doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur des accès ne peut excéder la largeur de la chaussée publique qui dessert le lot.

Les voies en impasse doivent être terminées par un dispositif permettant à tout véhicule de faire demi-tour aisément. Les voies en impasse de plus de 100 mètres de longueur sont autorisées.

ARTICLE UE4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

En secteur UE1 et sous-secteur UE1c et UE1d

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à

certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.35-8 du code de la santé publique).

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

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

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

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

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

En sous-secteur UE1b (ZA-ZB-UE1bp)

Toute construction ou installation doit être raccordée gravitairement, sauf en cas d'impossibilité technique, par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement réalisé dans le cadre de la ZAC.

ARTICLE UE5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale

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

- en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme en bordure des voies classées à grande circulation (cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones – articles 6, 7 & 8),
- lorsque le retrait partiel en plan et en élévation répond aux exigences d'un parti architectural en considération des lieux avoisinants,
- lorsque la construction est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement,
- en bordure de certaines emprises publiques (voie ferrée, voie d'eau, etc).

Règlement

Règles particulières à certains secteurs et sous-secteurs

En sous-secteur UE1a (ZAC de Mercorent)

Sur chaque lot, les constructions doivent s'inscrire obligatoirement à l'intérieur de la zone d'implantation délimitée selon les orientations d'aménagement issues de la ZAC approuvée.

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

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

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

En sous-secteur UE1b (ZA-ZB et UE1bp)

Afin de garantir l'ordonnancement paysager du bâti à construire aux entrées et sur les grandes voies de la ZAC, les bâtiments de production ou de stockage doivent être édifiés en recul de la zone non ædificandi définie dans les orientations d'aménagement issues de la ZAC approuvée. Seuls des bâtiments d'accueil, de vente ou de bureaux peuvent ponctuellement empiéter dans cette zone.

Dans les autres cas, le recul par rapport à l'alignement des emprises publiques est de :

- **6 mètres** minimum en bordure des voies ouvertes à la circulation automobile,
- **4 mètres** minimum en bordure des cheminements piétonniers, des passages techniques ou des ruisseaux.

En sous-secteur UE2a (ZAC Colline de Montimaran)

Le recul minimal par rapport à l'alignement des voies publiques est de **5 mètres**.

Dans les sous-secteurs UE2b (ZAC de Montimaran et du Plateau de Montimaran), UE2c (ZAC Économique de Montimaran) et UE2d (ZAC la Domitienne)

Les constructions doivent être implantées selon les alignements définis dans les orientations d'aménagement issues des ZAC approuvées. Dans les autres cas, le recul par rapport à l'alignement des emprises publiques est de **5 mètres** minimum.

En sous-secteur UE2e (ZAC de Bastit)

Les constructions doivent être implantées selon les alignements définis dans les orientations d'aménagement issues de la ZAC approuvée. Dans les autres cas, le recul par rapport à l'alignement des emprises publiques est de :

- **9 mètres** minimum en bordure des voies primaires,
- **4 mètres** minimum en bordure des voies secondaires ou tertiaires avec h/2.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En secteur UE1 et sous-secteur UE1c et UE1d

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

L'implantation en mitoyenneté est autorisée sous réserve :

- que le bâti à créer soit adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- que les propriétaires s'entendent pour réaliser un projet d'ensemble présentant une unité architecturale lorsqu'il y a simultanéité de construction,
- de réaliser un projet d'aspect et de gabarit en harmonie avec les dispositions éventuellement déjà prises sur la propriété voisine.

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

En sous-secteur UE1a (ZAC de Mercorent)

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou être en recul d'au moins 5 mètres.

En sous-secteur UE1b (ZA-ZB et UE1bp)

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

Sur les autres limites, les bâtiments peuvent être édifiés :

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

Dans les secteurs UE2 et UE3

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

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

Dans les sous-secteurs UE2a (ZAC Colline de Montimaran), UE2c (ZAC Économique de Montimaran) et UE2d (ZAC la Domitienne)

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives exceptées celles constituant les limites du périmètre de la ZAC.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 5 mètres.

Règlement

En sous-secteur UE2b (ZAC de Montimaran et du Plateau de Montimaran)

La distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 5 mètres.

En sous-secteur UE2e (ZAC de Bastit)

La distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 4 mètres.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

En secteur UE1, UE2 , UE3 et les sous-secteurs UE1b (ZABO), UE1c et UE1d

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

En sous-secteurs UE1a (ZAC de Mercorent)

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

Les bâtiments annexes seront regroupés et aussi proches que possible des bâtiments principaux.

En sous-secteur UE2a (ZAC Colline de Montimaran)

non réglementée

Dans les sous-secteurs UE2b (ZAC de Montimaran et du Plateau de Montimaran), UE2c (ZAC Économique de Montimaran), UE2d (ZAC la Domitienne) et UE2e (ZAC de Bastit)

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

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL

En secteur UE1 et sous-secteur UE1c et UE1d

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

En sous-secteur UE1a (ZAC de Mercorent)

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

En sous-secteur UE1b (ZA-ZB)

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

En secteur UE1bp, l'emprise au sol des locaux techniques et des postes de livraison ne devra pas excéder 180m².

Dans les secteurs UE2 (et sous-secteurs UE2b et UE2e) et UE3

non réglementée

Dans les sous-secteurs UE2a (ZAC Colline de Montimaran) & UE2d (ZAC la Domitienne)

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

En sous-secteur UE2c (ZAC Économique de Montimaran)

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

ARTICLE UE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Hauteur relative**

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

Si la construction est édifée 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 (limite de voie privée).

Hauteur absolue**En secteur UE1**

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

En sous-secteur UE1a (ZAC de Mercorent)

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

- **8,50 mètres et R+1 pour les constructions à usage d'habitation,**
- **12 mètres et R+2 pour les bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux.**
Exceptionnellement, des hauteurs plus importantes peuvent être tolérées pour des ouvrages nécessaires au fonctionnement des établissements.

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

En sous-secteur UE1b (ZAC Béziers Ouest)

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

Règlement

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

En secteur UE1bp, la hauteur maximale des constructions ou installations ne devra pas dépasser 4,50m.

En sous-secteur UE1c

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

En sous-secteur UE1d

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

Dans les secteurs UE2 et UE3

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

En sous-secteur UE2a (ZAC Colline de Montimaran)

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **13 mètres à l'égout** et 13,50 mètres s'il s'agit d'une couverture terrasse.

Pour les constructions à usage de logement de fonction, la hauteur maximale à l'égout des constructions isolées ne doit pas excéder **8 mètres** et R+1 maximum. Si le logement de fonction est intégré dans le corps principal du bâtiment d'activités auquel il est lié, la hauteur totale reste limitée à 13 mètres ou à 13,50 mètres comme indiqué ci-dessus.

En sous-secteur UE2b (ZAC de Montimaran et du Plateau de Montimaran)

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est fixée à :

- **7 mètres** pour la ZAC de Montimaran (secteurs ZD1, ZD2 et ZD3),
- **8 mètres** pour la ZAC du Plateau de Montimaran.

En sous-secteur UE2c (ZAC Économique de Montimaran)

La hauteur des constructions mesurée à l'égout ou au dessus de l'acrotère ne doit pas excéder **12 mètres à l'égout**.

En sous-secteur UE2d (ZAC la Domitienne)

La hauteur des constructions mesurée à l'égout ou au dessus de l'acrotère ne doit pas excéder **8,50 mètres**. Exceptionnellement, des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour des ouvrages liés aux nécessités d'exploitation.

En sous-secteur UE2e (ZAC de Bastit)

La hauteur des constructions mesurée à l'égout ou au dessus de l'acrotère ne doit pas excéder :

- **7 mètres et R+1** pour les constructions à usage d'habitation ou de commerce,
- **R+3** pour les constructions à usage de bureaux ou d'hôtels.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Règles générales

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

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

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

Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

Sauf dispositions contraires définies dans le cadre des ZAC :

- les clôtures par rapport aux emprises publiques doivent avoir une hauteur maximale de **2 mètres** ; elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ;
- les clôtures en limite séparative doivent avoir une hauteur maximale de **2 mètres** dont 1,20 mètre de mur bahut surmonté d'un grillage, sauf convention contraire entre voisins sans déroger à la règle de hauteur maximale et sous réserve des dispositions du code civil.

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

Pour les murs de soutènement de plus de deux mètres de hauteur en limite séparative, une convention entre voisin est exigée.

Règles particulières à certains secteurs et sous-secteurs

En sous-secteur UE1a (ZAC de Mercorent)

Les constructions doivent se conformer aux orientations d'aménagement issues de la ZAC approuvée et aux articles Z12, Z13 et Z16 de l'ancien RAZ (cf. annexe 17).

En sous-secteur UE1b (ZA-ZB et UE1bp)

couleurs

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

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

En complément de cette dominante de base, il n'est possible d'utiliser **que des éléments graphiques de couleurs vives**, de préférence bleu, vert ou jaune, pour marquer les baguettes d'angle, les huisseries, un calepinage de panneaux, les

Règlement

poteaux, les porches, etc ainsi que certaines surfaces géométriques de petites dimensions par rapport au volume d'ensemble.

clôtures et portails

Toute cour de service ou aire de stockage doit être étanche à la vue depuis les voiries et espaces publics.

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

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

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

En secteur UE1bp, des passages seront aménagés dans la clôture tous les 100m afin de permettre la circulation des mammifères de petite taille et les amphibiens.

toitures :

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

enseigne et signalétique :

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

En sous-secteur UE2a (ZAC Colline de Montimaran)

Les volumes des constructions doivent utiliser au mieux la topographie des lieux sans en modifier considérablement l'état naturel. Par leur aspect architectural tant au niveau des formes, des couvertures que du traitement des façades (ouvertures, couleurs, etc), ils doivent être conçus dans une approche globale, cohérente et homogène, par rapport aux autres constructions de la ZAC. Les façades principales doivent être orientées essentiellement vers le boulevard de ceinture et la rocade Est.

Les plantations sur les lots doivent être imaginées en complémentarité de l'aspect architectural et des volumes. Dans tous les cas, un avant-projet avec étude de couleurs doit être fourni au service instructeur des permis de construire.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses et agglomérés.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

- clôtures

- **pour le mur de pied par rapport au boulevard de ceinture de la ZAC** : il doit être constitué obligatoirement par un mur bahut de 0,50 mètre de hauteur par rapport au profil de la voie. Le mur recevra un enduit avec finition teinte ocre clair.

Toutefois, si pour des raisons techniques exigées par la Ville de Béziers, un mur de soutènement s'imposait, s'appliquerait alors la règle relative aux murs de soutènement prévue au paragraphe suivant.

- **clôture par rapport au boulevard de ceinture** : elle doit être constituée obligatoirement par un mur bahut de 0,70 mètre de hauteur surmonté d'un grillage de 1,30 mètre de hauteur, soit une hauteur totale de 2 mètres par rapport à la crête du talus naturel. Elle doit être implantée à 0,50 mètre de cette même crête de talus naturel après terrassement du boulevard et enduit avec finition teinte ocre clair.

- **clôture sur voies** : elle doit être constituée par un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre surmonté d'une palissade en bois, le tout ne dépassant pas la hauteur de 1,40 mètre. Les portails et portillons doivent être également en bois de même hauteur. Dans le cas d'une différence de niveau de 0,60 mètre maximum entre la voie et le terrain naturel, les dimensions indiquées ci-dessus sont comptées à partir du niveau le plus haut, au-delà s'applique le règlement des murs de soutènement.

- **clôture en limite séparative** : elle peut être constituée par un simple grillage ou mur de 2 mètres maximum.

- murs de soutènement

Par rapport à la voie, les murs de soutènement peuvent être surélevés jusqu'à une altitude ne dépassant pas 0,40 mètre au-dessus du niveau de la crête du talus naturel.

Par rapport aux limites séparatives :

- **à l'intérieur du périmètre de la ZAC**, les murs de soutènement ne doivent pas dépasser l'altitude égale à 0,40 mètre au-dessus du niveau de la crête de talus naturel.

Toutefois, dans le cas où le projet du mur de soutènement ne respecterait pas la règle précitée (hauteur supérieure), l'autorisation ne pourra être donnée qu'après accord du voisin par acte authentique ;

- **en limite du périmètre de la ZAC**, il est possible de construire un mur de soutènement à l'emplacement des talus à condition d'obtenir l'accord du voisin par acte authentique.

Dans le cas prévu aux deux paragraphes précédents, les clôtures viennent s'ajouter en élévation sur les murs de soutènement comme défini à l'annexe jointe au présent règlement.

- niches à compteurs

Elles peuvent être intégrées dans la clôture ou dans les éléments de maçonnerie.

- emplacements containers

Des emplacements pour containers collectifs doivent être réservés en bordure des voies à raison d'un tous les 100 mètres (ml) en moyenne, pour avoir un rayon d'action maximum de 50 mètres.

En sous-secteur UE2b (ZAC de Montimaran et du Plateau de Montimaran)

Dans un souci d'environnement et de conception générale, il est nécessaire que les diverses constructions, y compris leurs annexes, s'intègrent dans le caractère architectural de l'ensemble bâti des deux ZAC, tant par leurs volumes que par le choix des matériaux et des couleurs.

- toitures

Les bâtiments doivent être couverts en toitures terrasses ou en toits à pentes faibles. En cas de toiture en pente, celle-ci ne doit pas être visible ; elle doit être masquée par un acrotère suffisamment dimensionné.

Règlement

- façades

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

- enseignes

Toute enseigne graphique ou écrite ayant pour support le bâtiment ou la clôture doit être correctement intégrée à l'architecture et précisée dans la demande de permis de construire.

Toute enseigne ou publicité incorporée à la clôture en limite de ZAC est interdite.

- clôtures et portails

Les clôtures situées en bordure des espaces collectifs, si elles existent, doivent être réalisées en grillage plastifié rigide à maille rectangulaire. Leur hauteur totale doit être inférieure à 2 mètres.

Les clôtures doivent être doublées de haies vives.

- murs de soutènement

La conception des constructions doit tenir compte de la déclivité du terrain naturel afin de limiter la hauteur des murs de soutènement. Si ceux-ci s'avèrent nécessaires, ils doivent figurer sur les plans, coupes et façades annexés à la demande de permis de construire.

En sous-secteur UE2d (ZAC la Domitienne)

Les constructions doivent se conformer aux orientations d'aménagement issues de la ZAC approuvée et aux articles 14 à 22 de l'ancien RAZ (cf. annexe 15). Article UE12 – Stationnement

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Pour les constructions à usage d'habitation, logements de fonction et/ou de gardiennage, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les établissements industriels, artisanaux et les entrepôts, il est exigé une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

Règles particulières à certains secteurs et sous-secteurs

En sous-secteur UE1a (ZAC de Mercorent)

Pour le personnel des établissements autorisés dans la zone, il est exigé une place de stationnement pour deux emplois.

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

Pour les ateliers et les entrepôts, il est exigé une surface de stationnement au moins égale à 20 % de la surface de la construction.

Pour les bureaux, il est exigé une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments de vente, d'exposition et les établissements commerciaux, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface du bâtiment.

Pour les établissements de restauration, il est exigé une place de stationnement pour 4 couverts outre ceux réservés au personnel.

En sous-secteur UE1b (ZAC Béziers Ouest)

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

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

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

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

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

Pour les entrepôts et les bâtiments logistiques, il est exigé une place pour véhicules légers ou une place pour poids-lourds, à répartir selon le besoins, par tranche de 120 m² de surface de plancher.

Pour les établissements commerciaux, il est exigé :

- vente ou expo-vente : une place de stationnement par tranche de 40 m² de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement ;
- restauration : une place de stationnement pour 4 couverts.

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

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

En sous-secteur UE2a (ZAC Colline de Montimaran)

Pour les constructions à usage d'habitat individuel (logement de fonction), il est exigé deux places de stationnement par logement sur la propriété dont une accessible sous clôture avec au minimum une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 100 % de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble.

Règlement

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

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 100 m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

Pour les établissements commerciaux, il est exigé :

- commerces courants (y compris bars, tabacs, presse, etc) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 100 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement ;
- hôtels : une place de stationnement par chambre + 50 % de place de stationnement pour 4 couverts de restaurant ;
- restaurants : une place de stationnement pour 4 couverts.

Dans les sous-secteurs UE2b (ZAC de Montimaran et du Plateau de Montimaran) et UE2c (ZAC Économique de Montimaran)

Pour les constructions à usage d'habitat individuel (logement de fonction), il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les activités diverses et les commerces, il est exigé une place pour 60 m² de surface de plancher.

Pour les hôtels et les établissements assimilés, il est exigé une place par chambre.

Dans les sous-secteurs UE2d (ZAC la Domitienne) et UE2e (ZAC de Bastit)

Pour les constructions à usage d'habitat individuel (logement de fonction), il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour le personnel des établissements, il est exigé une aire de stationnement pour deux emplois.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une surface de stationnement calculée à raison d'un emplacement par tranche de 20 m² de surface de plancher hors œuvre du bâtiment.

Pour les établissements d'activités artisanales, il est exigé une surface de stationnement au moins égale à 40 % de la surface de plancher hors œuvre de la construction.

Pour les établissements commerciaux, il est exigé :

- commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement ;
- hôtels : une place de stationnement par chambre ;
- restaurants : une place de stationnement pour 4 couverts.

Les constructions abritant plusieurs fonctions différentes doivent disposer d'une surface de stationnement correspondant aux besoins de chacune de celles-ci.

ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Règle générale

Les aires de stationnement ainsi que les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre par 50 m² de terrain ou un arbre pour deux emplacements de stationnement minimum.

Un minimum de 10 % des espaces libres doit être planté.

Règles particulières à certains secteurs et sous-secteurs

En sous-secteur UE1a (ZAC de Mercorent)

Les espaces libres doivent représenter au minimum 20 % de la surface de la parcelle. En outre, les plantations doivent être réalisées conformément aux dispositions prévues dans le cadre de la ZAC.

En sous-secteur UE1b (ZAC Béziers Ouest)

Les espaces libres doivent représenter au minimum 20 % de la surface de la parcelle. En outre, les plantations doivent être réalisées conformément aux dispositions prévues dans le cadre de la ZAC. Les aires de stationnement pour véhicules légers doivent être régulièrement plantées d'arbres de hautes tiges à raison de 1 arbre minimum pour 3 places de parking. Toutes dispositions techniques doivent être prises pour assurer la protection de ces arbres contre les chocs éventuels.

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

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

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

En secteur UE1bp :

Afin de limiter la covisibilité avec le monument du château de la Tour, des espèces végétales locales à feuillages persistants seront plantées au pourtour du terrain

Dans les sous-secteurs UE2a (ZAC Colline de Montimaran), UE2d (ZAC la Domitienne) & UE2e (ZAC de Bastit)

Les plantations doivent être réalisées conformément aux dispositions prévues dans le cadre de la ZAC.

En sous-secteur UE2b (ZAC de Montimaran et du Plateau de Montimaran)

Les espaces libres doivent représenter au minimum 20 % de la surface de la parcelle. En outre, les plantations doivent être réalisées conformément aux dispositions prévues dans le cadre de la ZAC.

En sous-secteur UE2c (ZAC Économique de Montimaran)

Les espaces libres doivent représenter au minimum 30 % de la surface de la parcelle.

Règlement

SECTION III. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En sous-secteur UE1a (ZAC de Mercorent)

Le COS est fixé à 0,60.

En sous-secteur UE1b (ZAC Béziers Ouest)

La surface de plancher constructible dans le périmètre de la ZAC est de :

- 120 000 m² dans le secteur ZA,
- 140 000 m² dans le secteur ZB.

La surface de plancher du projet de chaque lot ne peut dépasser celle attribuée dans l'acte authentique du dit lot.

En secteur UE2 et sous-secteurs UE2c (ZAC Économique de Montimaran) et UE2d (ZAC la Domitienne)

Le COS est fixé à 1.

En sous-secteur UE2a (ZAC Colline de Montimaran)

La surface de plancher constructible dans le périmètre de la ZAC est de 20 496 m².

En sous-secteur UE2b (ZAC de Montimaran et du Plateau de Montimaran)

La surface de plancher constructible dans la ZAC est de :

- 37 000 m² pour la ZAC de Montimaran,
- 6 220 m² pour la ZAC du Plateau de Montimaran.

En sous-secteur UE2e (ZAC de Bastit)

Le COS est fixé à 0,70.

En secteur UE3

non réglementées

Dispositions applicables à la zone UL

Caractère de la zone : sites aménagés à vocation d'accueil touristique et de loisirs

La zone UL correspond à des sites aménagés (ou dans les lesquels les équipements sont en cours de réalisation) destinés à accueillir des constructions à caractère touristique, sportives et de loisirs.

La zone UL concerne des sites extérieurs à la ville marqués par une **haute valeur paysagère**.

Secteurs et sous-secteurs

- UL1 : **la Gourgasse** (village vacances) destiné à accueillir exclusivement des activités et des équipements de tourisme liés au Canal du Midi
- UL2 : **Golf de St-Thomas** (partie aménagée de la ZAC du Golf de St-Thomas approuvée par DCM en date du 16 avril 1992)

Objectifs

- maintien et renforcement des activités touristiques et de loisirs sur le territoire communal
- respect du caractère paysager des sites

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 :

En secteur UL1

- habitations
- artisanat
- industrie
- entrepôts commerciaux ou artisanaux
- exploitations agricoles ou forestières

En secteur UL2

- artisanat
- industrie
- entrepôts commerciaux ou artisanaux
- exploitations agricoles ou forestières

ARTICLE UL2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

En secteur UL1

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux et services
- commerce

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier (terrains de camping-caravaning, villages de vacances, PRL), d'activités commerciales et de services et leurs annexes sont autorisées sous réserve :

- qu'elles soient liées au Canal du Midi à l'exclusion de tout aménagement à caractère portuaire ;
- qu'elles résultent d'une activité à vocation touristique ou de loisirs.

En secteur UL2

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux et services
- commerce

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier, d'activités commerciales et de services et leurs annexes sont admises à condition :

- qu'elles soient liées à l'activité du golf ou qu'elles résultent d'une activité à vocation touristique ou de loisirs,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

SECTION II.CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL3 – ACCÈS ET VOIRIE

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE UL4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Assainissement eaux usées

- En secteur UL2

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau d'assainissement spécifique à la ZAC.

Eau potable

- En secteur UL2

En l'absence d'une conduite de distribution d'eau potable ou en raison d'une insuffisance de celle-ci, l'alimentation d'une construction, d'une installation ou d'une activité nouvelle doit être assurée par captage ou forage particulier conformément à la réglementation en vigueur.

Électricité – Téléphone – Télédistribution

Les branchements doivent obligatoirement être établis en souterrain.

ARTICLE UL5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE UL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, le recul minimal est de **5 mètres** par rapport à l'alignement. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme en bordure des voies classées à grande circulation (cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones – articles 6, 7 & 8),
- lorsque le retrait partiel en plan et en élévation répond aux exigences d'un parti architectural en considération des lieux avoisinants,
- lorsque la construction est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement.

Règlement

ARTICLE UL7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

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

ARTICLE UL8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

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

ARTICLE UL9 – EMPRISE AU SOL

non réglementée

ARTICLE UL10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

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

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 (limite de voie privée).

Hauteur absolue

- En secteur UL1

La hauteur maximale des constructions est limitée à **8 mètres**.

- En secteur UL2

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- **9 mètres pour les constructions à usage d'habitation** ; cependant, un étage supplémentaire peut être autorisé sur une emprise au sol maximale du bâtiment de 35 % sans pour autant augmenter la surface de plancher totale autorisée ;
- **5 mètres pour les autres constructions.**

ARTICLE UL11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou 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 l'esthétique du paysage environnant. Une harmonie entre les constructions doit être recherchée.

Clôtures et murs de soutènement -

En secteur UL2:

La hauteur maximale des clôtures édifiées **en limite des voies et emprises publiques** ne doit pas excéder **2 mètres**.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de **2 mètres** dont 1,20 mètre de mur bahut surmonté d'un grillage, sauf convention contraire entre voisins, sans déroger à la règle de hauteur maximale et sous réserve des dispositions du code civil.

Pour les murs de soutènement de plus de 2 mètres de hauteur réalisés en limite séparative, une convention entre voisins est exigée.

ARTICLE UL12 – STATIONNEMENT

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

- En secteur UL2

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie ouverte à la circulation publique.

ARTICLE UL13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

SECTION III.POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En secteur UL1

Le COS est fixé à 0,3.

En secteur UL2

Le COS est fixé à 0,2.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES À URBANISER**

Dispositions applicables à la zone 0AU

Caractère de la zone : réserves foncières à maintenir et à protéger

La zone 0AU correspond à des **secteurs d'extension urbaine future à moyen et long termes**.

Elle couvre des espaces naturels peu ou pas desservis par les équipements publics et peu ou pas construits. Ces espaces constituent des réserves foncières inconstructibles dans l'attente de l'établissement d'un projet d'aménagement d'ensemble et de la réalisation des équipements nécessaires ; leur destination n'est pas déterminée : habitat, développement économique et/ou équipements.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée à une modification du PLU. **Les futurs projets d'habitat qui seront réalisés dans ces zones devront obligatoirement prévoir la construction d'au minimum 20 % de logements sociaux conformément aux objectifs du PLHI.**

La zone 0AU concerne les secteurs géographiques suivants :

- Bayssan,
- Mazeran / la Daumase,
- Campariès / St-Louis,
- la Ginièsse / Matiac,
- la Daubinelle (extension de la ZAC de la Courondelle vers St-Jean de Libron),
- Béziers Est (entre la RD612 et la future rocade Est),
- route de Maraussan,
- le Golf de St-Thomas
- Sous-secteur 0AUa - Campus du soleil - secteur Est

Elle couvre également :

- les **emprises ferroviaires de la SNCF** situées en frange Sud du centre-ville de Béziers et pour lesquelles existent des possibilités futures de reconversion qui seront étudiées en partenariat avec la SNCF ;
- le secteur du **Port Notre Dame** qui doit faire l'objet d'un projet d'aménagement conditionné par la prise en compte, en concertation avec les services de l'État, des contraintes hydrauliques et d'accès.

Objectifs

- préserver les terrains dans l'attente d'une urbanisation future
- envisager à terme un développement urbain structuré sous forme de ZAC notamment

Règlement

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

ARTICLE 0AU1 – 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 0AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

CAS GENERAL:

L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU est autorisée à condition :

- qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension limités à concurrence de 20 % maximum 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),
- que cette extension ne modifie pas la destination initiale du bâtiment,
- que cette extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment.

CAS PARTICULIER: pour le sous-secteur 0AUa Campus du soleil – secteur Est de Béziers

L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU est autorisée à condition :

- qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension
- que cette extension ne modifie pas la destination initiale du bâtiment,

SECTION II.CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 0AU3 – ACCÈS ET VOIRIE

sans objet

ARTICLE 0AU4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toutes constructions ou installations nouvelles doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. En l'absence du réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement , toute extension mesurée en une seule fois d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et sans changement de destination doit être assainie suivant un dispositif conforme à la législation

en vigueur et suffisamment dimensionné pour recevoir les effluents produits par l'existant et le projet d'extension.

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

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

ARTICLE 0AU5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

sans objet

ARTICLE 0AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

cf. dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres des emprises publiques.

ARTICLE 0AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 0AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les extensions des constructions existantes doivent respecter une distance minimale de 4 mètres entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE 0AU9 – EMPRISE AU SOL

sans objet

ARTICLE 0AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions autorisées ne peut excéder celle des constructions existantes situées sur la même propriété.

ARTICLE 0AU11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les extensions autorisées doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants. Dans le cas d'un bâti ancien présentant un intérêt patrimonial, l'aspect architectural de la construction existante doit être respecté.

ARTICLE 0AU12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux extensions de constructions existantes et aux besoins d'installation doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 0AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

sans objet

Règlement

SECTION III.POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 0AU14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

sans objet

Dispositions applicables à la zone AUZ "ZAC du Pech de Fonseranes"

Caractère de la zone : zone d'urbanisation future à court ou moyen terme (projet de ZAC du Pech de Fonseranes créée par DCM en date du 29 juillet 2003)

La zone AUZ "ZAC du Pech de Fonseranes" est destinée à accueillir un **grand programme d'habitat (individuel, individuel groupé et collectif), d'activités, de services de proximité et d'équipements réalisé sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté.**

Elle intègre des règles d'implantation particulières des constructions le long de certains axes de voies publiques et espaces publics majeurs définis au plan de zonage.

Elle se décompose en six sous-secteurs caractérisés par des vocations et des formes urbaines spécifiques.

Secteurs et sous-secteurs

- **AUZA** : sous- secteur à vocation d'espace public à dominante végétale destiné à accueillir, notamment le long de la RD64, des espaces paysagers et des équipements légers publics nécessaires et liés au fonctionnement de ces espaces intégrés au site et aménager l'entrée de la ZAC Pech de Fonseranes depuis la RD609
- **AUZH** : sous-secteur destiné à accueillir des activités de bureaux, des commerces et services et, au droit de la RD64 et de la RD609, mais également des logements collectifs et valoriser l'entrée de ville avec des aménagements appropriés (conf. annexes 16 du règlement).
- **AUZH** : sous-secteur destiné à accueillir un nouveau quartier d'habitat avec des logements individuels, individuels groupés et collectifs, des équipements publics, des bureaux, des commerces et des services de proximité
- **AUZH** : sous-secteur à vocation identique au secteur AUZH mais avec des règles particulières liées à l'adaptation au site
- **AUZH** : sous-secteur destiné à accueillir, sur le coteau Sud des Costes de Bayssan, des logements individuels en prolongement du quartier résidentiel existant
- **AUZH** : sous-secteur destiné à accueillir exclusivement des logements individuels de manière intégrée au paysage et à la configuration du terrain

Objectifs

- permettre la réalisation de la ZAC
- répondre aux besoins en logements, y compris en logements sociaux, conformément aux objectifs du PLHI

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

ARTICLE AUZ1 – 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'occupation des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions interdites sont :

- industrie
- exploitations agricoles et forestières

Dans le sous-secteur AUZA : aucune construction n'est autorisée dans les espaces protégés au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 7° du code de l'urbanisme reporté au plan de zonage du PLU.

ARTICLE AUZ2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions ne sont autorisées qu'à l'occasion d'une opération d'ensemble disposant des équipements nécessaires et mettant en œuvre les orientations prévues dans le cadre du de la ZAC.

Les programmes d'habitation devront obligatoirement prévoir la construction de logements sociaux conformément aux objectifs du PLHI.

Dans le sous-secteur AUZA

Les espaces paysagers et les équipements légers publics nécessaires et liés au fonctionnement de ces espaces sont autorisés, sauf dans les espaces protégés au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 7° du code de l'urbanisme reportés au plan de zonage.

Dans les sous-secteur AUZB, AUZC et AUZD :

- extension mesurée, en une seule fois, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite maximale de 15 % de la surface de plancher initiale,
- équipements publics, installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure,
- les constructions à usage d'habitation,
- hébergement hôtelier ou para hôtelier, bureaux, commerces et services compatibles avec la fonction résidentielle de la zone.

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

- Les opérations de construction doivent s'intégrer dans les perspectives communales d'aménagement et de programmation financière des équipements publics nécessaires à la desserte des secteurs concernés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de 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 volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols admis sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Dans les sous-secteurs AUZE et AUZF :

- extension mesurée, en une seule fois, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dans la limite maximale de 15 % de la surface de plancher initiale, sous réserve de préserver les boisements de pins existants protégés au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 7° du code de l'urbanisme situés dans le sous-secteur AUZE,
- constructions à usage d'habitation : dans les espaces mentionnés au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 7° du code de l'urbanisme situés dans le secteur AUZE et dont les spécificités sont définies à l'article AU13, les constructions peuvent être réalisées sous réserve de préserver les boisements de pins existants périphériques (sujet de diamètre supérieur à 30 centimètres en limites Nord-Ouest et Sud sur une bande de 15 mètres à partir de la limite de la parcelle).

La localisation des arbres existants devra obligatoirement figurer sur les documents du permis de construire, et un projet de plantations complémentaires cohérent visant au rétablissement à terme de la masse boisée devra être établi (conf. annexes 16 du règlement).

SECTION II.CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUZ3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Voirie publique

L'emprise des voies publiques est définie au plan de zonage. Pour celles qui n'ont pas été définies au plan, une largeur d'emprise totale minimale de 14 mètres devra être respectée (y compris chaussée, trottoirs, stationnement, aménagements paysagers, etc).

Les voies publiques en impasse sont interdites.

Voirie privée

Les voies privées, ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer ne devront pas avoir une largeur d'emprise totale inférieure à 14 mètres (y compris chaussée, trottoirs, stationnement, aménagements paysagers, etc).

Les voies privées, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur de chaussée inférieure à 3,50 mètres et devront, dans tous les cas, satisfaire

Règlement

aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées ouvertes à la circulation publique en impasse sont interdites.

ARTICLE AUZ4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toutes constructions ou installations nouvelles doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. En l'absence du réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, toute extension mesurée en une seule fois d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et sans changement de destination doit être assainie suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionné pour recevoir les effluents produits par l'existant et le projet d'extension.

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

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

Dans tous les sous-secteurs :

Une seule antenne et une seule parabole sont autorisées par îlot ou par groupe d'habitations. Celles-ci doivent alors être cachées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Tous les coffrets et locaux techniques seront couverts, fermés et intégrés dans le bâti.

ARTICLE AUZ5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans le sous-secteur AUZF

La surface minimale des terrains est de 1 500 m².

ARTICLE AUZ6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'alignement est constitué selon le cas par :

- les indications portées au plan de zonage,
- un emplacement réservé pour voirie,
- la limite entre le domaine privé et public.

Principe général

Les règles d'implantation définies au présent article ne s'appliquent qu'au dessus du niveau du sol fini après travaux d'aménagement.

Sauf disposition contraire ou particulière, les règles d'implantation définies au présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Les débords et retraits sont admis dans le cadre d'un plan de composition établi pour la totalité de l'îlot et s'ils sont soutenus par des sujétions d'adaptation au sol ou de composition urbaine.

zone AUZ "ZAC du Pech de Fonseranes"

Les règles d'implantation définies au droit des espaces publics majeurs et le long des axes sont prioritaires sur celles des différents secteurs de la zone AU "ZAC du Pech de Fonseranes".

Dans tous les sous-secteurs (AUZB, AUZC, AUZD, AUZE, AUZF) sauf AUZA

Les piscines non couvertes peuvent être autorisées jusqu'aux limites des voies et emprises publiques.

Dans le sous-secteur AUZA

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 15 mètres des voies et emprises publiques.

Dans le sous-secteur AUZB

Les façades des constructions seront implantées à l'alignement et devront respecter les implantations obligatoires indiquées au plan de zonage, sans toutefois être tenues d'une implantation en ordre continu tout le long du linéaire considéré.

Dans le sous-secteur AUZC

Les façades des constructions seront implantées en retrait de 3 à 4 mètres par rapport à l'alignement, sauf pour les éléments bâtis d'angle d'îlots où le retrait est fixé à 2 mètres.

Dans le sous-secteur AUZD

Les façades des constructions seront implantées en retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement, sauf pour les éléments bâtis d'angle d'îlots où l'alignement reste imposé.

Dans les sous-secteurs AUZE & AUZF

Les façades des constructions n'ont pas pour obligation de respecter l'alignement.

Le long du linéaire de l'axe 1 (ER n° C95) représenté au plan de zonage

Les façades des constructions seront implantées à l'alignement suivant les implantations obligatoires indiquées au plan de zonage sur une partie de l'axe 1, sans toutefois être tenues d'une implantation en ordre continu tout le long du linéaire considéré.

En dehors de ce cas, les façades des constructions seront implantées en retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Le long du linéaire des axes 2 et 4 (ER n° C96 et C98) représentés au plan de zonage

Les façades des constructions seront implantées à l'alignement, sans toutefois être tenues d'une implantation en ordre continu tout le long du linéaire considéré.

Le long du linéaire de l'axe 3 (ER n° C97) représenté au plan de zonage

Les façades des constructions seront implantées à l'alignement et devront respecter un ordre continu tout le long du linéaire considéré.

Le long du linéaire de l'axe 5 (ER n° C99) représenté au plan de zonage

Les façades des constructions seront implantées à l'alignement, sans toutefois être tenues d'une implantation en ordre continu tout le long du linéaire considéré.

Règlement

Le long du linéaire de l'emplacement réservé n° C105

Le premier niveau hors sol des constructions (sous-sol débordant) sera implanté à l'alignement. Les niveaux habitables supérieurs des constructions seront en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Dans tous les sous-secteurs, au droit des emplacements réservés n° 46, 47, 48, 49 pour "espaces publics majeurs"

Les façades des constructions seront implantées à l'alignement.

ARTICLE AUZ7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Principe général

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du niveau du sol fini après travaux d'aménagement.

Règles particulières

Selon le principe défini au paragraphe précédent, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à celle-ci et en respectant la règle H/2 par rapport au bâti voisin le plus proche.

ARTICLE AUZ8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

sans objet

ARTICLE AUZ9 – EMPRISE AU SOL

Dans le sous-secteur AUZE

Le coefficient d'emprise au sol et d'imperméabilisation maximum des constructions est de 55 %.

Dans le sous-secteur AUZF

Le coefficient d'emprise au sol et d'imperméabilisation maximum des constructions est de 30 %.

ARTICLE AUZ10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général

Les règles de hauteur définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du niveau du sol fini après travaux d'aménagement et ne s'appliquent ni aux équipements publics ni aux lieux de culte. Les règles de hauteur définies au droit des espaces publics majeurs et le long des axes sont prioritaires sur celles des différents sous-secteurs de la zone AU "ZAC du Pech de Fonseranes".

- Dans le sous-secteur AUZA

maximum R+0 (4,5 mètres)

- Dans le sous-secteur AUZB

le long du linéaire particulier de hauteur maximale des constructions indiqué HM16 au plan de zonage

maximum R+3 (16 mètres)

dans les autres cas le long de la RD64 et RN9

R+2 (maximum 12 mètres) pour faire écran acoustique mais avec possibilité de discontinuité

dans les autres cas

maximum R+2 (10,5 mètres)

- Dans le sous-secteur AUZC

maximum R+1 (6,5 mètres) et R+2 (10 mètres) aux angles d'un îlot

- Dans le sous-secteur AUZD

le long du linéaire particulier de hauteur maximale des constructions indiqué HM16 au plan de zonage

maximum R+4 (16 mètres)

dans les autres cas

maximum R+1 (6,5 mètres) et R+2 (10 mètres) aux angles d'un îlot

- Dans les sous-secteurs AUZE et AUZF

maximum R+1 (6,5 mètres)

- Le long du linéaire de l'axe 1, de l'axe 5 et de l'emplacement réservé n° C105

maximum R+2 (10 mètres)

- Le long du linéaire de l'axe 2 (ER n° C96)

maximum R+2 (10,5 mètres) et R+3 (13 mètres) aux angles d'un îlot

- Le long du linéaire de l'axe 3 (ER n° C97)

maximum R+3 (13 mètres) et R+4 (16 mètres) aux angles des axes 2 et 3 et le long du linéaire particulier de l'axe 3 défini au document graphique

- Le long du linéaire de l'axe 4 (ER n° C98)

maximum R+2 (10 mètres), R+2,5 (12 mètres) aux angles d'un îlot et R+3 (13 mètres) aux angles des axes 3 et 4

- Au droit de l'espace public majeur 1 (ER n° 46)

maximum R+2 (10 mètres) et R+3 (13 mètres) aux angles d'un îlot

- Au droit de l'espace public majeur 2 (ER n° 48)

maximum R+3 (13 mètres)

Règlement

- Au droit de l'espace public majeur 3 (ER n° 47)

maximum R+4 (16 mètres)

- Au droit de l'espace public majeur 4 (ER n° 49)

maximum R+5 (19 mètres)

ARTICLE AUZ11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des constructions doivent être obligatoirement architecturés ou animés. Aucune façade aveugle n'est autorisée, sauf si elle est destinée à être contiguë d'une autre construction dans le cadre d'une façade urbaine continue.

Une seule antenne et une seule parabole sont autorisées par groupement d'habitation. Les antennes et paraboles d'émission et de réception de signaux radioélectriques seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime afin d'être dissimulées à la vue depuis les voies publiques.

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

Tous coffrets et les blocs techniques en façade sur voie devront être intégrés dans les constructions ou dans les murs de clôture et habillés de portillon d'aspect métallique.

Les clôtures sur le domaine public seront obligatoirement constituées de murets bahuts pleins d'une hauteur maximale moyenne de 0,80 mètre surmontés d'une grille en serrurerie ; la hauteur maximale moyenne totale des clôtures étant fixée à 2 mètres.

Les clôtures sur le domaine privé et entre les limites séparatives de lots seront obligatoirement constituées de grillage d'une hauteur maximale totale de 1,20 mètre doublée d'une haie végétale.

Dans le sous-secteur AUZB

le long de la RD64 et RD609

Pour les constructions à vocation d'activités, commerces services et équipements, les toitures seront sous forme de toit terrasse. L'utilisation des toits en pente n'est admise que pour les constructions à l'angle des voies et emprises publiques ou présentant une composition architecturale particulière.

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 sur-toiture.

dans les autres cas

Pour les constructions à vocation de logements situées en deuxième ligne par rapport à la RD64 et la RN9, les toitures seront sous forme de toiture à pente.

Dans les sous-secteurs AUZC, AUZD, AUZE et AUZF

Les constructions se feront sous forme de toiture à pente. L'utilisation de toiture terrasse n'est admise que ponctuellement et si elle correspond à un usage terrasse accessible ou si elle soutient une composition architecturale particulière.

ARTICLE AUZ12 – STATIONNEMENT

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales devant être respectées par les constructions, dans les limites définies par la loi. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous, seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement minimum sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et plus.

Habitation

- 1 place par 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- 1 place couverte par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation individuelle avec un minimum de 1 place
- 1 local de 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher pour le stationnement des deux roues

Bureaux

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- 1 local de 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher pour le stationnement des deux roues

Constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux services

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier (y compris hôtels, résidences services, résidences hôtelières, résidences étudiantes, foyers, maisons de retraite, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, etc) :

- 1 place pour 3 chambres et/ou 3 appartements

ARTICLE AUZ13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Pour le stationnement en surface (aérien), il sera exigé la plantation d'un arbre à haute tige pour 1,5 place de stationnement.

Dans le cas de constructions implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, l'espace libre séparant la construction de la voie ou emprise publique sera végétalisé sauf au droit des entrées et accès.

Dans le sous-secteur AUZA

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

Dans le sous-secteur AUZE

Le secteur particulier des boisements existants, repéré au plan de zonage, est à protéger au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 7° du code de l'urbanisme.

L'abattage des arbres sans raison phytosanitaire évidente est interdit. En cas de mort d'un arbre ou d'abattage d'un sujet de diamètre supérieur à 30 centimètres, celui-ci devra être remplacé en lieu et place par un sujet de même nature et de même essence. Pour les autres sujets, le remplacement sera fait uniquement en limite Nord de la parcelle par un double alignement d'oliviers.

Règlement

L'implantation de constructions sur ce secteur particulier ne devra en aucun cas nuire à la perception de la masse boisée. Une bande de 15 mètres minimum sera préservée entre le bâti projeté et les limites périphériques de la parcelle originelle.

En dehors de ce secteur particulier, il sera exigé la plantation d'un arbre à haute tige pour 40 m² de terrain type pins, chênes verts, oliviers ou autre espèce s'inscrivant dans le biotope du coteau.

Dans le sous-secteur AUZF

Il sera exigé la plantation d'un arbre à haute tige pour 40 m² de terrain.

Pour le stationnement en surface (aérien), il sera exigé la plantation d'un arbre à haute tige pour 30 m² d'espace libre.

SECTION III.POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUZ14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Tous sous-secteurs confondus, **la Surface Hors Œuvre Nette (surface de plancher) maximale correspondant à la ZAC du Pech de Fonseranes est de 550 000 m².**

Dans le sous-secteur AUZA, la surface de plancher pour les équipements publics est limitée à 3 500 m².

En sous-secteur AUZE, dans le secteur particulier des boisements de pins existants protégés au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 7° du code de l'urbanisme, la surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation est limitée à 500 m².

ARTICLE AUZ15 – DEPASSEMENT DE COS

Le dépassement de surface de plancher fixé à l'article ci-dessus n'est pas autorisé.

Dispositions applicables à la zone AUZ "ZAC de la Courondelle"

Caractère de la zone : zone d'urbanisation future à court ou moyen terme (projet de ZAC de la Courondelle créée par DCM en date du 29 juillet 2003)

La zone AUZ "ZAC de la Courondelle" est destinée à accueillir un **grand programme d'habitat (individuel, individuel groupé et collectif), d'activités, de services de proximité et d'équipements réalisé sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté.**

Elle se décompose en trois secteurs caractérisés par des vocations et des formes urbaines spécifiques.

Secteurs

- AUZA : destiné à accueillir sur ce coteau un nouveau quartier d'habitat, avec les dessertes et les équipements de la vie quotidienne, en prolongement de la zone résidentielle existante
- AUZB : destiné à aménager l'entrée en ville de la route de Bédarieux (RD909) avec la possibilité d'installer des programmes mixtes composés d'équipements de services, de petits commerces et des logements
- AUZC : destiné à créer un vaste espace public à dominante végétale le long de la rocade Nord et sous la ligne électrique HT, ouvert sur l'urbanisation voisine, avec en pied de coteau l'aménagement d'une série de bassins paysagers pour la rétention des eaux pluviales

Objectifs

- permettre la réalisation de la ZAC
- répondre aux besoins en logements, y compris en logements sociaux, conformément aux objectifs du PLHI

Règlement

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

ARTICLE AUZ1 – 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'occupation des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions interdites sont :

- industrie

ARTICLE AUZ2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions ne sont autorisées qu'à l'occasion d'une opération d'ensemble disposant des équipements nécessaires et mettant en œuvre les orientations prévues dans le cadre du de la ZAC.

Les programmes d'habitation devront obligatoirement prévoir la construction de logements sociaux conformément aux objectifs du PLHI.

Sont admis :

- l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document
- les constructions à usage d'habitation, de bureaux et d'équipements collectifs
- les établissements à usage de services tels que commerces et activités de proximité
- **Les constructions et installations relevant de l'agriculture urbaine, compatibles avec la zone**

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de 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 volume ou leur aspect soient compatibles avec le milieu environnant.

SECTION II.CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUZ3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Accès des lots en bordure du secteur AUZC

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

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

Voirie

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

Voirie publique

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

Voirie privée

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

ARTICLE AUZ4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

cf dispositions générales

ARTICLE AUZ5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

non réglementées

ARTICLE AUZ6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'alignement est constitué selon le cas par :

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

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

- l'implantation des constructions par rapport à l'alignement n'est pas réglementée par un recul minimal : il est possible de construire soit à l'alignement, soit avec des reculs prenant en compte des sujétions d'adaptation au sol et de la composition urbaine et paysagère de chaque programme ;
- l'implantation des constructions doit prendre en compte un caractère principalement de bâti continu, des décrochements et des interruptions étant admis dans le cadre du plan de composition établi sur la totalité d'un îlot ;
- en secteur AUZA, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite du secteur AUZC, dans le cas où les accès véhicules ne sont pas prévus par une voie en contre-allée de l'espace piétonnier public.

Règlement

Application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

Dans la zone AUZ "ZAC de la Courondelle", le recul des bâtiments ou installations à 100 mètres de l'axe n'est pas applicable compte tenu des dispositions définies dans le présent règlement et dans le projet d'aménagement paysager du secteur AUZC.

ARTICLE AUZ7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

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

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

ARTICLE AUZ8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

sans objet

ARTICLE AUZ9 – EMPRISE AU SOL

sans objet

ARTICLE AUZ10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale mesurée au faîtage

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

Une majoration de la hauteur maximale de 30 % peut être autorisée pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, conformément au décret n°2016-856 du 28 juin 2016.

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

Dans le secteur AUZA

- en bordure de la voie Ernest HEMINGWAY (opération C 94i), la hauteur maximale des constructions est de **14 mètres** pour les toits en pente et de 12 mètres pour les toits en terrasse ;
- pour les constructions implantées en première ligne sur la bordure du secteur AUZC, la hauteur maximale est fixée à 5,50 mètres ;
- pour le reste du secteur, la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres. Cependant, une hauteur supplémentaire de 3 mètres sera autorisée sur une emprise maximale des bâtiments de 35 % sans pour autant augmenter la surface de plancher autorisée.

Dans le secteur AUZB

La hauteur maximale des constructions est de **12 mètres**.

ARTICLE AUZ11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les clôtures sur alignement

Les clôtures sur l'alignement des voies par rapport aux emprises publiques auront une hauteur maximale de **2 mètres**. Elles seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre maximum surmonté de grilles à barraudage vertical.

Les clôtures en limites séparatives

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

ARTICLE AUZ12 – STATIONNEMENT

cf dispositions générales

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ;
- pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de services, de bureaux et d'activités de proximité, une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions desservies par une contre-allée en bordure du secteur ZC, un parking privatif hors clôture sera aménagé à raison d'une place par logement.

ARTICLE AUZ13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres comprennent :

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

Règlement

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

SECTION III.POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUZ14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La Surface Hors Œuvre Nette (surface de plancher) maximale de la zone AUZ "ZAC de la Courondelle" est de 140 000 m².

Dispositions applicables à la zone AUZ "ZAC de Mazeran"

Caractère de la zone :

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

Cette zone urbanisable présente des caractéristiques paysagères, écologiques et des zones bâties nécessitant la mise en place de dispositions spécifiques.

Pour favoriser la mise en œuvre du parti d'aménagement paysager de la ZAC vouée à accueillir des activités technologiques, tertiaires et commerciales, la zone a été divisée en quatre sous-secteurs afin de :

- prendre en considération la zone d'habitat existant (domaine de Campariès)
- moduler et adapter les diverses constructions dans une même logique d'intégration du projet
- proposer des espaces paysagers associés au technoparc.

La subdivision de la zone comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

AUZA :

- * fusionne les anciens secteurs AUZA et AUZB2, soit un secteur destiné à accueillir :
 - les constructions à usage d'activités : bureaux, entreprises de technologies innovantes, activités scientifiques ou médicales, d'enseignement supérieur etc...
 - les constructions destinées aux services communs des entreprises de la zone en raison de leur caractère inter-entreprises, les hôtels, les stationnements, les restaurants,
 - les équipements publics ou d'intérêt général (bassins, noues...)

AUZH :

- * secteur qui, en plus de la vocation du nouveau secteur AUZA, autorise les constructions de l'ancien sous-secteur AUZH1, c'est à dire les activités commerciales autorise les activités commerciales.

AUZC :

- * secteur destiné à la préservation de l'habitat

AUZD :

- * secteur d'espaces naturels ou paysagers
 - AUZD1 : sous-secteur de la zone AUZD : espaces verts, zones de protection en bordure des domaines du Garissou implanté dans la partie Nord Ouest du technoparc, et du Grand Mazeran, situé dans la partie Sud de la ZAC.
 - AUZD2 : sous-secteur de la zone AUZD : espaces paysagers, zone de protection implantée en bordure du chemin du garissou, face à la nouvelle clinique et au

Règlement

centre d'imagerie de Boujan sur Libron, et ceinturant le domaine de Saint-Louis jusqu'à la RN9. Zone pouvant accueillir des équipements utiles au fonctionnement du technoparc, à condition qu'ils soient paysagèrement intégrés au site : parking, bassin de rétention, voiries.

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

Article AUZ1 - 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'occupation des sols et autres catégories de construction, les destinations de constructions suivantes sont interdites:

Dans le secteur AUZA :

- exploitations agricoles et forestières
- artisanat
- habitations, hormis celles listées à l'article AUZ2 concernant ce secteur
- entrepôts, sauf ceux directement liés aux activités présentes dans ce secteur de la ZAC
- hébergements hôteliers, para-hôteliers et restauration, hors cas admis,
- commerces et services, hors cas admis

Dans le secteur AUZB :

- exploitations agricoles et forestières
- artisanat
- habitations, hormis celles listées à l'article AUZ2 concernant ce secteur
- entrepôts, sauf ceux directement liés aux activités présentes dans ce secteur de la ZAC
- hébergements hôteliers, para-hôteliers et restauration, hors cas admis

Dans le secteur AUZC :

- bureaux et services
- commerces
- exploitations agricoles et forestières
- hébergements hôteliers, para-hôteliers et restauration
- artisanat
- industrie
- entrepôts

Dans les sous-secteurs de AUZD :

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite hormis les éléments énoncés à l'article AUZ2 concernant ces sous-secteurs.

Article AUZ2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions ; la zone devant faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble :

Dans le secteur AUZA :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, para-hôtelier et de restauration sont admises à condition :
 - *qu'elles soient liées à l'activité du technoparc,
 - *que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- les locaux à usage de commerce et de services sont autorisés sous réserve :
 - *qu'ils soient intégrés architecturalement à l'ensemble de l'immeuble principal,
 - *que leur surface à aménager totale soit inférieure à 33% de la surface de l'immeuble principal,
 - *qu'ils soient liés à l'activité du technoparc.
- 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,
 - *qu'elles soient intégrées architecturalement à l'ensemble de l'immeuble principal,
 - * que leur surface à aménager totale soit inférieure à 120 m².
- les constructions à usage industriel sont admises à condition :
 - *qu'elles soient liées à l'activité du technoparc,
 - *que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - *que leur activité n'entraîne pas de nuisance incompatible avec les autres activités de la zone.

Dans le secteur AUZB :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, para-hôtelier et de restauration sont admises à condition :
 - *qu'elles soient liées à l'activité du technoparc,
 - *que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- 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,
 - *qu'elles soient intégrées architecturalement à l'ensemble de l'immeuble principal,
 - *que leur surface à aménager totale soit inférieure à 120 m².
- les constructions à usage industriel sont admises à condition :
 - *qu'elles soient liées à l'activité du technoparc,
 - *que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,

Règlement

*que leur activité n'entraîne pas de nuisance incompatible avec les autres activités de la zone.

Dans le secteur AUZC :

Les habitations, leurs extensions et leurs constructions annexes sont autorisées.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré dont tout ou partie aurait été endommagé à la suite d'un incendie, est autorisée.

Les services publics sont autorisés.

Dans le sous-secteur AUZD1 :

Seuls les aménagements paysagers sont autorisés dans ce sous-secteur.

Dans le sous-secteur AUZD2 :

Les équipements d'infrastructures accompagnés de leurs aménagements paysagers sont autorisés: parking, bassins de rétention, voiries.

Les constructions de locaux techniques (transformateurs, postes de refoulement, ...) sont autorisées à condition qu'ils soient correctement intégrés dans l'aménagement paysager.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUZ3 - Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone :

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

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

Voiries

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

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

Dans le secteur AUZA et AUZB, les chaussées auront une emprise minimale de 6.00 mètres.

Article AUZ4 - Desserte par les réseaux

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Dans le secteur AUZA et AUZB :

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.13-31-10 du code de la santé publique).

zone AUZ « ZAC de Mazeran »

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

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

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

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

Pour les ordures ménagères, des locaux spécifiques doivent permettre un stockage des ordures ménagères et être équipés d'un dispositif de lavage, conformément au règlement de collecte en vigueur.

Article AU5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

Article AUZ6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les

prescriptions suivantes :

- *soit respecter les marges de reculement prescrites,
- *soit se conformer à l'obligation d'implantation à l'alignement définie si elle existe

pour les voiries structurantes : voiries principales de la ZAC et ex RD15^{E1} (ER CA2), le recul sera de 8 mètres minimum par rapport aux emprises publiques,

pour les parcelles implantées le long de la RN 9, sur la route vers Pézenas (voie de 34,00m) : l'alignement des constructions sera à 13 mètres de la limite entre le domaine public et le domaine privé (limite de propriété).

Pour les parcelles faisant face à un giratoire (Edgar Faure ou Frères Montgolfier), une autre implantation pourra être autorisée.

pour les parcelles implantées le long du barreau de raccordement, le recul sera de 10 mètres minimum par rapport aux emprises publiques,

pour les parcelles implantées le long de la rocade Est (RD 612) le recul sera de 10 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.

Afin de préserver des fenêtres sur l'intérieur de la ZAC, de donner l'impression d'une épaisseur du tissu urbain et de gérer au mieux la topographie, il est préconisé d'installer les constructions parallèlement à la pente et donc perpendiculairement à la voie.

Règlement

□ pour les voiries secondaires et de desserte (voiries intérieures se raccordant à la voirie structurante), il est demandé un recul minimum de 5 mètres par rapport aux emprises publiques,

Dans le secteur AUZC

Non réglementées.

Article AUZ7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans le cas suivant : lorsque les propriétaires s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale cohérente et de qualité.

Dans le secteur AUZC

Les constructions en limite séparative peuvent s'implanter soit :

*en respectant un recul de 4 mètres vis-à-vis de la limite séparative,

*en s'implantant en limite séparative.

Article AUZ8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article AUZ9 - Emprise au sol

Dans le secteur AUZA et le secteur AUZB

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur AUZC

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 20% de la superficie de l'unité foncière.

Article AUZ10 - Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur AUZA

La hauteur maximale des constructions est de 15.00 m.

Dans le secteur AUZB

La hauteur maximale des constructions est de 12.00 m.

Dans le secteur AUZC

La hauteur maximale des constructions est de 7.00 m.

Les hauteurs sont mesurées

Soit à l'égout pour les constructions ayant une toiture à pente,
Soit au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur : les ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise, à condition qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.

Article AUZ11 - Aspect extérieur

La conception architecturale des constructions devra affirmer le côté résolument contemporain du parc technologique.

Dans toute la zone :

Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures. L'écriture architecturale (dessin de façade et matériaux) doit présenter une unité rigoureuse sur l'ensemble des façades notamment des matériaux homogènes et de qualité.

Les façades latérales et postérieures des constructions ainsi que les toitures considérées comme cinquième façade doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Le traitement des soubassements sera identique ou sera réalisé avec le même soin que les façades.

Les couvertures apparentes, en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

Les constructions seront traitées en un nombre limité de matériaux et de couleur.

Les constructions annexes tels que transformateurs privés, chaufferie, locaux pour groupes électrogènes, abris (sauf abris deux roues), etc seront préférentiellement intégrées aux bâtiments.

Les toitures peuvent être des toitures terrasses ou des toitures à pente. Le toit terrasse sera traité avec autant d'attention qu'une façade. Les éléments d'étanchéité et les éléments techniques devront être regroupés et recevoir un traitement les occultant d'éventuelles vues lointaines.

Les espaces destinés aux containers de déchets et au tri sélectif seront intégrés architecturalement et « paysagèrement » au projet.

Les unités de rafraîchissement d'air apparentes en façade sont interdites.

Les installations de CVC (chauffage-ventilation-climatisation) et de production d'énergie seront intégrées à l'architecture du bâtiment.

Poste de livraison

L'emplacement de la volumétrie et l'aspect extérieur des postes de livraison des fluides doivent être définis au permis de construire.

Enseignes

Règlement

Les enseignes devront être conformes au nouveau règlement local de publicité en vigueur.

Toute enseigne doit faire l'objet d'un projet définissant la forme, les matériaux, les couleurs et la situation par rapport à son environnement bâti et non bâti. Ce projet sera soumis à autorisation de la Ville.

Sont interdits :

les enseignes peintes directement sur le parement des façades,

les spots sur tiges,

les enseignes clignotantes,

les écrans à leds, lumineux,

les écrans à leds lumineux avec images en mouvements

les chenilles lumineuses

les enseignes mobiles sous l'effort du vent ou d'une motorisation,

les enseignes en toiture ou en terrasse,

les enseignes en marquise,

les enseignes en drapeau

les enseignes sur clôtures

toute forme de publicité, à l'exception du mobilier urbain., limité à des dispositifs de 2m².

Peuvent être autorisées :

les enseignes dont seules les lettres sont lumineuses,

les enseignes caisson en matière translucide, sous réserve de ne pas dépasser :

1mètre de hauteur

0,25mde profondeur,

la longueur de la façade où s'exerce l'activité

les enseignes parallèles à la façade :

la saillie maximale de l'enseigne, ne devra pas dépasser 25cm par rapport à l'alignement légal,

les enseignes pourront être constituées de lettres indépendantes d'une hauteur maximale de 2 mètres sans toutefois dépasser 1/5 de la hauteur de la façade de l'immeuble sur lequel elles sont posées

Pour les activités situées uniquement en étage, seules les enseignes non lumineuses, sur lambrequin, de même teinte pour l'ensemble du bâtiment , pourront être autorisées. Le lambrequin devra être placé en tableau de baies. La hauteur ne devra pas dépasser 0,30m, la largeur sera celle de la baie.

Clôtures

Elles ne sont pas de manière générale, obligatoires pour délimiter les parties privatives des parties publiques ou communes ou les parties privatives entre elles.

Le traitement des limites entre l'espace privé et public prend beaucoup d'importance dans le traitement de l'espace public, aussi toute clôture devra répondre aux dispositions suivantes :

- Les clôtures le long des différentes voies : ce seront des clôtures végétales qui pourront être doublées d'une clôture métallique de couleur verte, d'une hauteur maximale de 2 m et constituée de panneaux rigides en treillis soudé, vert foncé. Les portails et les abords sur rue seront traités sobrement et leur hauteur ne pourra dépasser 2 m.
- Les clôtures le long de la RN 9 seront obligatoires pour délimiter les parties privatives des parties publiques. Elles devront être constituées d'un barreaudage vertical de 1,60 m de hauteur sur un mur bahut de 0,40 m, doublé d'une haie vive de 2 m de largeur.
- Les clôtures le long du barreau de raccordement seront obligatoires pour délimiter les parties privatives des parties publiques. Elles devront être constituées d'une haie vive de 2 m de largeur, d'une hauteur limitée, 1,50 m idéalement, doublée vers l'intérieur de la parcelle d'une clôture métallique de couleur verte, d'une hauteur maximale de 1,50 m, constituée de panneaux rigides en treillis soudé, vert foncé.
- Les clôtures le long de la rocade Est ne sont pas obligatoires pour délimiter les parties privatives des parties publiques. Toutefois, si elles s'avèrent utiles, elles seront constituées d'une haie vive de 2 m de largeur, d'une hauteur maximum de 2 m pouvant être doublée vers l'intérieur de la parcelle d'une clôture métallique de couleur verte, d'une hauteur maximale de 2 m et constituées de panneaux rigides en treillis soudé.
- Les clôtures séparatives - limites latérales et fonds de lots : Ces clôtures seront en grillage métallique à treillis soudé (grillage simple torsion interdit).

Article AUZ12 – Stationnement

Il est exigé:

- pour les bureaux ou services : une place pour 30 m² de surface de plancher.
- pour les activités : une place pour 60 m² de surface de plancher.
- pour les logements autorisés : deux places de stationnement par logement.
- pour les commerces autorisés : une place et demi de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- pour les restaurants et cafétérias : Il devra être prévu au minimum une place de stationnement pour 4 couverts. Cette prescription ne s'applique pas aux restaurants d'entreprises ou inter-entreprises. Pour le personnel, il sera aménagé un ensemble de places de stationnement en nombre suffisant pour satisfaire les besoins.
- pour les bâtiments hôteliers : 1 place par chambre. Pour le personnel, il sera aménagé un ensemble de places de stationnement en nombre suffisant pour satisfaire les besoins.
- pour les équipements d'intérêt collectif ou nécessaires au fonctionnement des services publics : pour les équipements d'intérêt collectif et service public (bâtiments d'enseignement scolaire et universitaire, équipements sociaux, culturels et sportifs, équipements sanitaires et hospitaliers), il sera aménagé un ensemble de places de stationnement en nombre suffisant pour satisfaire les besoins.

Il sera prévu des stationnements deux roues conformément aux dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme. Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m², une aire de stationnement deux roues couverte, sera prévue.

Règlement

Les aires de stationnement pourront être protégées par des ombrières à condition que celles-ci soient dotées de panneaux solaires photovoltaïques.

Le long de la RN 9 les stationnements pourront être implantés dans la marge de recul de 13 m et seront perpendiculaires à la voie. Ils seront plantés à raison d'un arbre pour quatre places.

Article AUZ13 - Espaces libres et plantations

Dans toute la zone, sauf dans le sous-secteur AUZD2 :

Les espaces libres de construction et non occupés par les voies de desserte ou le stationnement doivent représenter une superficie au moins égale à 25 % de la superficie de l'unité foncière et faire l'objet d'un traitement en espaces verts.

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

Les espaces verts comprendront :

*des arbres de haute tige à raison d'un arbre au moins par 50 m² d'espace vert,

*dans les aires de stationnement des véhicules légers (excepté sur les zones couvertes par des ombrières photovoltaïques), des arbres de haute tige de même essence, à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement perpendiculaires à la voie, d'un arbre pour deux places de stationnement longitudinal ou d'un arbre pour quatre places de stationnement en double rangée. Dans les aires de stationnement couvertes par des ombrières photovoltaïques, la répartition des arbres de haute tige se fera librement sur la parcelle.

Le traitement paysager est obligatoire entre les voies publiques et les bâtiments.

Les espaces verts internes à chaque unité foncière seront aménagés de façon à s'intégrer dans le paysagement général de la ZAC et notamment les espaces verts généraux réalisés le long des voiries.

□ L'espace entre la rocade Est (RD 612) et le bâtiment sera traité en espace vert engazonné et planté de massifs arbustifs et d'arbres en bosquets, à raison d'un arbre pour 20m².

La zone comprise le long de la bretelle de raccordement depuis le chemin de Badones vers la RD 612 n'est pas concernée.

□ L'espace entre le barreau de raccordement de l'A75 et le bâtiment sera un espace vert engazonné et planté de massifs arbustifs et d'arbres en bosquets, à raison d'un arbre pour 20m².

En sous-secteur AUZD2 : les espaces libres de construction et non occupés par les voies de desserte ou le stationnement doivent faire l'objet d'un traitement en espaces verts sur une superficie au moins égale à 50% de la superficie foncière.

SECTION III. POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article AUZ14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface à aménager maximale de la zone AU "ZAC de Mazeran" est de 240.000 m².

Dispositions applicables à la zone AUZ « La Méridienne »

Caractère de la zone :

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

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

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

La zone AUZ « La Méridienne » implantée en bordure des autoroutes A9 et A75 et du barreau de la Devèze est concernée par l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, dit « Amendement Dupont », suivant l'étude jointe au dossier de modification de PLU.

La zone AUZ « La Méridienne » est concernée par les risques de mouvement de terrain. Les prescriptions du PPRN en vigueur sont à prendre en compte.

Objectif :

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

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

Article AUZ1 – 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 :

- 1.habitations, hormis celle listées à l'article AUZ2,
- 2.stockage et casse de voitures.

Article AUZ2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

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

3. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées sous réserve :

- qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire à l'activité des établissements de la zone ;
- que le logement soit intégré en totalité au local professionnel,
- que la surface de plancher du logement n'excède pas 120 m².

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUZ3 – Accès et voirie

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

La création d'accès particuliers sur les voies périphériques de la zone est interdite.

Les accès nouveaux doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur des accès ne peut excéder la largeur de la chaussée publique qui dessert le lot.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

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

Article AUZ4 – Desserte par les réseaux

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 du code de la santé publique).

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

-eaux pluviales de ruissellement ;

-huiles, graisses et produits pétroliers ;

-matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeuses) ;

-ordures ménagères liquides et eaux grasses de restauration ;

-et d'une manière générale, tous produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

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

Les zones de dépôt et de stockage extérieurs liés aux activités doivent être protégées de toutes nuisances dues au ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement

Règlement

traitées avant tout rejet dans le réseau public pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

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

Article AUZ5 – Caractéristiques des terrains

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Article AUZ6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

- être imposées : une zone de recul non constructible est fixée à 50 mètres depuis l'axe de l'autoroute A 75 et de son aire de péage. Cette zone de recul est fixée sur le barreau de la Devèze, à 20 ou 70 mètres selon le tronçon.

- être admises, les constructions de type abri à condition d'être nécessaire au contrôle de l'accès et au fonctionnement de l'activité et à raison d'un abri par lot. Situé entre la voie et la limite de recul de 6 mètres, il devra être composé avec le portail d'entrée au lot.

Article AUZ7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Sur les autres limites, les bâtiments peuvent être édifiés :

4. soit en limite séparative sur un ou plusieurs côtés ; dans ce cas, toutes les mesures doivent être prises pour éviter la propagation des incendies (mur, coupe-feu, etc.) ;

5. soit à une distance d'au moins **5 mètres**.

Article AUZ8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

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

Article AUZ9 – Emprise au sol

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

Article AUZ10 – Hauteur des constructions

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

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

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

Article AUZ11 – Aspect extérieur

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

Ce concept doit se traduire par :

6.un traitement paysager des voies publiques, de leurs abords et des espaces libres (accompagnement végétal de hautes tiges),

7.la mise en place d'une signalisation lisible et cohérente, à la fois pour les voies d'accès et pour chaque entreprise,

8.une architecture favorisant les compositions simples et homogènes, notamment dans le traitement des toitures et de l'ensemble des façades.

Plan de masse de chaque lot

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

Architecture

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

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

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

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

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

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

Energies Renouvelables (En R)

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

Règlement

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

Enseigne et signalétique

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

Clôtures et portails

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

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

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

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

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

Les matériaux

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

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

Les couleurs

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

Article AUZ12 – Stationnement

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article AUZ13 – Espaces libres et plantations

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

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

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

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

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

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

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

SECTION III. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article AUZ14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface de plancher constructible dans la zone (Commune de Béziers) est de 200 000 m².

Dispositions applicables à la zone AUZ « ZAC Béziers ouest II »

Caractère de la zone :

Il s'agit d'un territoire destiné à être équipé à court ou moyen terme, dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC Béziers Ouest II.

Cette zone urbanisable se présente comme l'extension de la ZAC Béziers Ouest, en continuité directe avec celle-ci.

Elle est donc destinée également à accueillir sur ce site des activités logistiques ainsi que des activités économiques diversifiées comme l'industrie, l'artisanat, le stockage, les bureaux et les services.

La zone AUZ «ZAC Béziers Ouest II» est concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Les prescriptions du PPRN en vigueur sont à prendre en compte.

Objectif :

- permettre la réalisation de l'extension de la ZAC ZABO 1,
- répondre aux besoins liés à l'accueil des activités économiques notamment industrielles toujours aussi importants

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

Article AUZ1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

- habitations, hormis celle listées à l'article AUZ2,
- stockage et casse de voitures.

Article AUZ2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

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

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

- Les constructions et installations de restauration et d'hôtellerie à la condition que celles-ci soient liées à une activité économique (industrielle, petites logistiques,...).

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUZ3 – Accès et voirie

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

La création d'accès particuliers sur la RD 612 est interdite.

Les accès nouveaux doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur des accès ne peut excéder la largeur de la chaussée publique qui dessert le lot.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les voies en impasse doivent être terminées par un dispositif permettant à tout véhicule de faire demi-tour aisément. Les voies en impasse de plus de 100m de longueur sont autorisées.

Article AUZ4 – Desserte par les réseaux

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 du code de la santé publique).

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

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

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

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

Règlement

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

Article AUZ5 – Caractéristiques des terrains

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Article AUZ6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

En bordure de la RD 612, la zone de recul non constructible est fixée à 50m minimum depuis l'axe central de la RD 612, avec un traitement paysager par merlon enherbé sur 30m minimum, ramenée à titre exceptionnel à 20m minimum.

Cette zone de recul peut être différente:

- lorsque le retrait partiel en plan et en élévation répond aux exigences d'un parti architectural en considération des lieux avoisinants,
- lorsque la construction est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble,
- en bordure de certaines emprises publiques (voie ferrée, etc.,..).

Article AUZ7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Sur les autres limites, les bâtiments peuvent être édifiés :

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

Article AUZ8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

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

Article AUZ9 – Emprise au sol

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

Article AUZ10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions mesurée à l'égout ou au dessus de l'acrotère ne doit pas excéder **18 mètres** à partir de la plateforme aménagée.

Toutefois cette hauteur pourra être dépassée par des éléments techniques nécessités par l'implantation des activités et tout ce qui concerne leur fonctionnement.

Article AUZ11 – Aspect extérieur

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

Ce concept doit se traduire par :

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

Plan de masse

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

Toute cour de service doit être étanche à la vue depuis les voiries et espaces publics.

Architecture

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

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

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

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

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

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

Energies Renouvelables (En R)

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

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

Enseigne et signalétique

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

Règlement

Clôtures et portails

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

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. La hauteur des murets ne peut excéder 1m20.

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

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

Article AUZ12 – Stationnement

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

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

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

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

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

Pour les entrepôts et les bâtiments logistiques, il est exigé une place pour véhicules légers ou une place pour poids-lourds, à répartir selon les besoins, par tranche de 120m² de surface de plancher.

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

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

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

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

Article AUZ13 – Espaces libres et plantations

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Les espaces libres non imperméabilisés, traités en massifs végétalisés, doivent représenter au minimum 20 % de la surface de la parcelle et respecter les prescriptions paysagères de l'Amendement Dupont.

En outre, les plantations doivent être réalisées conformément aux dispositions prévues dans le cadre de la ZAC.

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

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

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

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

SECTION III. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article AUZ14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface de plancher constructible dans la zone est de 79 000 m².

Dispositions applicables à la zone AU

Caractère de la zone : "dents creuses" en attente d'une urbanisation globale et cohérente

La zone AU concerne plusieurs secteurs naturels situés à l'intérieur des quartiers déjà urbanisés de la ville ou à leur périphérie immédiate ; ils constituent des "dents creuses" peu ou pas desservies par les équipements et destinées à une urbanisation future à court ou moyen termes.

Dans ces zones AU, les constructions ne sont autorisées qu'à l'occasion d'une opération d'ensemble et de la réalisation des équipements nécessaires.

Les futurs projets d'habitat qui seront réalisés dans les secteurs de la Croix de la Reille, la ZAC du Frigoulas, Bastit, et Gargailhan devront obligatoirement prévoir la construction d'au minimum 20 % de logements sociaux conformément aux objectifs du PLHI.

Le secteur AU4 est situé en bordure de la RD64. Une étude paysagère a été menée afin de lever l'Amendement Dupont (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme) et a conduit à l'élaboration de préconisations spécifiques.

Le secteur AU6 est assujéti à des contraintes d'ordre paysager et géotechnique, pour lesquelles des études ont été menées. Elles ont conduit à l'élaboration d'un cahier de prescriptions techniques, architecturales et paysagères, qui assure une intégration pérenne dans son environnement, en particulier concernant les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11. Elles ont pour objectif de fixer un niveau d'exigences architecturales et environnementales incombant aux futurs aménageurs. Elles sont à associer à l'orientation d'aménagement et de programmation dédiée, qui constitue une nouvelle pièce opposable du plan local d'urbanisme

La zone AU est partiellement concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Les prescriptions du PPRN en vigueur sont à prendre en compte.

Secteurs et sous-secteurs

- AU1 : **Croix de la Reille**
- AU2 : **ZAC du Frigoulas**
- AU3 : **Bastit** (3^{ème} tranche de la ZAC à réaliser)
- AU4 et AU4a : **Trompe Pauvre**
- AU5 : **Gargailhan**
- AU6 : **La Pieule**

Objectifs

- favoriser le développement du tissu urbain mais sans bouleverser le paysage urbain et en prenant en considération la spécificité des différents quartiers environnants
- encourager les opérations d'ensemble en greffe sur le tissu urbain existant
- répondre aux besoins en logements à court et moyen termes

· intégrer une forte dimension environnementale et paysagère dans le futur projet d'aménagement d'ensemble du secteur AU6

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 :

- industrie,

Les constructions isolées, occupations et utilisations du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sont interdites.

ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- habitations,

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier,

- bureaux ou services,

- commerce,

- artisanat,

- entrepôts.

- **Les constructions et installations relevant de l'agriculture urbaine, compatibles avec le caractère de la zone**

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.

Règlement

Les opérations d'aménagement ne sont admises que sur un terrain dont la **superficie minimale est fixée à 25 000 m²** et si l'opération est cohérente avec un aménagement satisfaisant de la zone. Toutefois, cette superficie de 25 000 m² peut être réduite pour des terrains de superficie inférieure qui ne peuvent, de façon manifeste, être rattachés à des parcelles contiguës.

Les futurs projets d'habitat qui seront réalisés dans les secteurs de la Croix de la Reille, la ZAC du Frigoulas, Bastit, et Gargailhan devront obligatoirement prévoir la construction d'au minimum 20 % de logements sociaux conformément aux objectifs du PLHI.

Dans les secteurs AU1, AU2, AU4 et AU5

Les constructions à vocation commerciale ou artisanale sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité compatible avec le fonctionnement du quartier.

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une **activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement**. Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans le secteur AU6 de la Pieule ,

Les seules destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- l'habitation,
- les bureaux ou services,

Et sous conditions que ces diverses destinations s'intègrent dans un projet d'aménagement d'ensemble.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 – ACCÈS ET VOIRIE

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Pour le secteur AU4 et AU4a:

Accès :

L'accès à l'opération se fera depuis la RD11 au droit de l'emplacement réservé n° R74

Cheminement doux :

Une « circulade » douce devra ceinturer le quartier et un cheminement qualifiant et sécurisant devra traverser également le quartier.

Pour le secteur AU6 :

Accès :

Les accès privilégiés à l'opération se feront depuis les chemins ruraux n°19 et n°20.

Voirie :

De façon préférentielle, la voirie principale sera un espace partagé entre les divers usagers.

ARTICLE AU4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Pour le secteur AU6 :

Le secteur de la Pieule est situé dans le périmètre de protection éloigné du champ captant de Rayssac. Les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects sur le sol ou dans le sous-sol, de tous produits et matières susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines ou superficielles sont interdits.

En cas de raccordement au réseau d'irrigation BRL, une parfaite disconnexion doit être réalisée entre les réseaux d'eau brute et l'eau potable.

Électricité – Téléphone – Télédistribution

Les branchements doivent obligatoirement être établis en souterrain.

ARTICLE AU5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, le recul doit être de 5 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme en bordure des voies classées à grande circulation (cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones – articles 6, 7 & 8) ;
- lorsque le recul permet une continuité de volume et un alignement de la construction projetée avec un bâtiment voisin ;
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural ou paysager intéressant ;
- lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant ;

Règlement

- lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement.

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

Tout ouvrage ou toute construction soumis à permis de construire ou à déclaration préalable est interdit dans la marge de recul. Toutefois, certains éléments de construction peuvent être autorisés dans cette emprise (clôtures, emmarchements, balcons, terrasses, etc).

Pour la construction de balcons, les saillies réalisées dans la marge de recul sont autorisées pour une profondeur maximum de 1 mètre.

Dans le secteur AU4 :

Le long de la RD 11, au regard du caractère d'entrée de ville, un alignement minimum de 50% du bâti devra être respecté.

Dans le secteur AU6 :

Afin de satisfaire aux exigences qualitatives attachées à l'opération, la cohérence urbaine et architecturale guide toute implantation des constructions. Il conviendra de se référer au cahier de prescriptions techniques, architecturales et paysagères.

Si un retrait à l'alignement est prévu, l'aménagement paysager de cet espace sera préféré.

ARTICLE AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans tous les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4, AU 5 et AU6:

Une implantation en limite séparative peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- lorsque le projet est réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble, d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations (à l'exception des limites extérieures du terrain sur lequel est réalisée l'opération),
- lorsque le bâtiment projeté peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique ou inférieur au gabarit existant,
- lorsque le linéaire de ces constructions n'excède pas 10 mètres et 3,50 mètres de hauteur maximale en limite séparative,
- lorsque les propriétaires s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Dans les secteurs AU1, AU2, AU4 et AU5 (sauf AU3) :

Les bâtiments à usage d'activité artisanale et/ou d'entrepôt doivent être distants des limites séparatives d'au moins **5 mètres**.

Dans les secteurs AU1 et AU5 :

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

Dans les secteurs AU2, AU3 et AU 4 :

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

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

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

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

Dans le secteur AU6 :

Afin de satisfaire aux exigences qualitatives attachées à l'opération, la cohérence urbaine et architecturale guide toute implantation des constructions. Il convient de se référer au cahier de prescriptions techniques, architecturales et paysagères, ou document équivalent.

L'orientation du bâtiment sera adaptée à la course du soleil et aux vents dominants.

ARTICLE AU8 – 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 l'une de l'autre au moins égale à **4 mètres**. Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4,50 mètres de hauteur totale.

Les bâtiments à usage d'activité artisanale et/ou d'entrepôt doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci ($D = H/2$).

En secteur AU3 (ZAC de Bastit 3 ème tranche)

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 ($L = H$).

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

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à **3 mètres**.

Règlement

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification de garages ou d'annexes telles que :

buanderie, abri bois, local de rangement, piscine et local piscine, etc... d'une hauteur maximale de 4 mètres, ni aux bâtiments joints par une liaison architecturale.

ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL

En secteur AU1, AU2 et AU5

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 40 % de la superficie du terrain pour les parcelles supérieures à 500 m²,
- 60 % de la superficie du terrain pour les parcelles inférieures à 500 m².

En secteur AU3 (ZAC de Bastit 3 ème tranche)

sans objet

En secteur AU4 et AU4a

sans objet

En secteur AU6

Non réglementé

ARTICLE AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **9 mètres**. Cependant, un étage supplémentaire est autorisé, dans la limite de la surface de plancher autorisée en application de l'article AU14, sur une emprise au sol maximale du bâtiment de 35 %.

Pour les autres destinations de construction, la hauteur maximale est fixée à **11 mètres**.

Toutefois, une majoration de la hauteur maximale de 30 % peut être autorisée pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, conformément au décret n°2016-856 du 28 juin 2016.

En secteur AU3 (ZAC de Bastit 3 ème tranche)

La hauteur maximale est fixée à :

- 9 mètres pour les toits en pente
 - 6 mètres pour les toits en terrasse,
- des constructions individuelles à usage d'habitation.

- 15 mètres pour les toits en pente
 - 12 mètres pour les toits en terrasse
- des constructions à usage d'habitat collectif, de bureaux, d'hôtels, de commerces et à usage mixte.

Pour les constructions à usage de bureaux, d'hôtels, de commerces et à usage mixte, une hauteur d'1 mètre supplémentaire peut être autorisée.

En secteur AU4

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

En sous-secteur AU4a:

au regard du cône de vue sur le vieux Béziers, le projet d'ensemble doit justifier d'une réflexion en matière de gabarit de constructions.

En conséquence, la hauteur des constructions à usage d'habitations sera limitée au rez de chaussée.

Cas particulier:

Pour les constructions situées en coeur de quartier:

La hauteur des constructions pourra être plus importante, permettant d'inscrire un R+2; la hauteur maximale ne peut excéder 11 mètres.

En secteur AU6

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres, distance mesurée verticalement à partir du sol naturel au droit du bâtiment et l'égout des toitures. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade.

Hauteur relative

Dans le cas d'une voie de 8 mètres et plus, la hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

Dans le cas d'une voie inférieure à 8 mètres de large, la hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points majorée de 1/3 de cette même distance ($H = 1,3 L$).

Si la construction est édifiée à l'intersection 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 comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant des lignes qui en tiennent lieu.

Règlement

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs 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.

En secteur AU3 (ZAC de Bastit 3ème tranche)

non réglementée

En secteur AU4 et AU4a

non réglementée

ARTICLE AU11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Afin de préserver le caractère urbain des quartiers, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions édifiées en mitoyenneté doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition architecturale.

Alignement, traitement des façades et toiture:

Dans le secteur AU4:

Au regard du caractère d'entrée de ville, concernant le 1er front bâti le long de la RD11:

- un alignement minimum de 50% du bâti devra être observé
- dans le cas de toiture à deux pans, le faîtage sera parallèle à la RD11.

Au regard de l'importance des façades donnant sur les RD 11 et RD 64:

- celles-ci devront s'ouvrir largement sur l'espace public attenant et s'afficher comme une façade principale.

Clôtures et murs de soutènement

Dans le secteur AU4 et AU4a,

Les parcelles donnant sur les espaces verts du quartier (boucle verte périphérique, parcs de rétention, équipements collectifs) devront s'ouvrir sur ces espaces collectifs par des portillons.

-En limite des voies et emprises publiques

Sur la RD 11, la RD 64 et sur la circulade :

La clôture sera d'une hauteur fixe de 1,80m.

L'ensemble des clôtures sera identique sur toutes les parcelles, traitées de façon uniforme et paysagée par l'aménageur.

Sur les voies intérieures:

Les clôtures seront d'une hauteur fixe de 1,60m.

-En limites séparatives

Les clôtures en limite séparative doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres dont 1,20m de mur bahut surmonté d'un grillage, sans déroger à la règle de hauteur maximale et sous réserve des dispositions du code civil.

Dans les autres secteurs,

-En limite des voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **2 mètres**. Elles doivent être constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage.

-En limites séparatives

Les clôtures en limite séparative doivent avoir une hauteur maximale de **2 mètres** dont 1,20 mètre de mur bahut surmonté d'un grillage, sans déroger à la règle de hauteur maximale et sous réserve des dispositions du code civil.

Dans le secteur AU6,

La prise en compte de l'environnement est interdépendante de la forte dimension paysagère. Elle est détaillée dans le cahier des prescriptions techniques, architecturales et paysagères, qui élève le niveau d'exigence suivant la sensibilité de chaque parcelle.

La mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables, notamment à l'énergie solaire, doit faire partie intégrante de l'architecture de la maison.

Les panneaux solaires doivent être composés en fonction des percements des façades et encastrés dans le plan de couverture.

Les panneaux photovoltaïques doivent couvrir un pan entier de toiture ; on privilégiera leur implantation sur la toiture annexe du garage et/ou pan de toiture le plus réduit.

Dans le cas des toits-terrasses, ces dispositifs seront non visibles, implantés derrière l'acrotère.

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

La technique de toiture végétalisée s'inscrit totalement dans une démarche de développement durable. Elle est adaptée aux principaux supports de construction (bois, bac acier, béton).

Ces toitures apportent tout particulièrement :

une meilleure isolation thermique, phonique, et une protection renforcée de l'étanchéité des toitures, une contribution à la biodiversité, et une meilleure intégration paysagère, une amélioration de la gestion de l'eau y compris dans le cas de la récupération de l'eau.

Les plantes utilisées seront vivaces, rustiques et adaptées au milieu permettant de créer un écosystème stable avec un entretien limité.

Pour le confort thermique d'hiver, les baies vitrées seront positionnée en fonction des orientations des façades.

Pour le confort thermique d'été, les matériaux choisis devront être appropriés, afin de maintenir la fraîcheur dans le bâtiment, une double orientation sera

Règlement

privilegiée pour faciliter une ventilation naturelle, les revêtements de façades et les sols seront de couleur claire.

De façon générale, l'utilisation de couleur vive ou trop réfléchissante est proscrite. Les nuances claires sont nécessaires pour assurer une intégration pérenne dans l'environnement et poursuivre l'ambition architecture pure, existante sur le secteur.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés. Leur installation à l'avant des constructions est autorisée, sous réserve de leur intégration à la construction et/ou masquée.

ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé une place de stationnement pour véhicules automobiles par tranche de 80 m² de surface de plancher et une place pour le stationnement des vélos dans un local clos et couvert par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé deux places de stationnement pour véhicules automobiles par logement qui doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements, il doit être prévu un stationnement aménagé sur les parties communes et destiné à accueillir les visiteurs.

ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

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

Pour les opérations d'ensemble et les lotissements, au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette support de l'opération (dont 6 % d'un seul tenant) doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'arbres de haute tige d'essence locale.

L'espace vert correspondra à un usage particulier, spécifié sur le plan masse. Un espace vert d'accompagnement pourra marquer l'entrée de l'opération d'ensemble.

Les essences seront adaptées à la sécheresse.

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

Dans le secteur AU4,

Sur les limites de secteur voisines de la RD 64 et de la RD 11, la réalisation d'un espace de promenade et de détente d'une emprise d'environ 20 mètres devra être réalisée depuis le pont de la SNCF jusqu'au point de desserte de la zone. Cette frange verte sera largement plantée. Elle comprendra des arbres de haute tige, d'essences locales diverses, avec une part importante de persistants, répartis en bosquets.

SECTION III. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En application de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), le coefficient d'occupation des sols est supprimé.

En secteur AU3 (ZAC de Bastit 3^{ème} tranche)

Les droits à construire, conformément aux dispositions de la ZAC approuvée, sont fixés

à 66 110 m² de surface de plancher maximale.

En secteur AU2 (ZAC du Frigoulas)

Les droits à construire, conformément aux dispositions de la ZAC approuvée le 28 mars 2011, sont fixés à 50 000 m² de surface de plancher maximale.

Dispositions applicables à la zone AUE

Caractère de la zone : secteurs à vocation d'activités mixtes situés en bordure de la route de Narbonne (RD 609 et RD 64). Cette zone est composée d'un secteur AUE1 situé Route de Maraussan (RD 14), en limite de cette commune.

La zone AUE correspond à des **secteurs d'urbanisation diffuse non équipés ou insuffisamment équipés situés en bordure de la RD609.**

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'activités après réalisation, par la commune, des différents équipements.

La zone AUE concerne des secteurs marqués par une **forte sensibilité paysagère.**

Le territoire d'entrée de ville Ouest est concerné par la Charte interservices relative à l'insertion paysagère et architecturale du Canal du Midi.

Le secteur AUE est presque entièrement compris dans « la zone sensible en visibilité réciproque avec le Canal du Midi ou ses ouvrages », délimitée par ladite charte. La gestion de la limite parcellaire avec l'espace agricole est à travailler.

Par ailleurs, une étude paysagère a été menée afin de lever l'Amendement Dupont (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme) sur ce secteur AUE.

Dans le cadre du développement des énergies renouvelables (EnR), l'installation de panneaux solaires photovoltaïques sur les toitures des constructions autorisées ou en toitures "passives" est préconisée.

Le secteur AUE1 est situé à proximité immédiate des quartiers urbanisés de la ville de Maraussan desservi par les réseaux de la ville de Maraussan.

Objectifs

Pour la zone AUE – Route de Narbonne (RD609 et RD64)

- maintien et développement des activités existantes
- préservation des coupures d'urbanisation et requalification paysagère des abords de la RN9 (entrée de ville)
- accueil de nouvelles implantations d'activités qualifiantes en vitrine de la RD 609 et de la RD 64.

Le long de l'axe RD 609, la vitrine urbaine devra prévaloir. En se rapprochant de Béziers, seront respectivement préférées l'implantation d'activités de type commerces, services, tertiaire; puis des constructions de plus en plus qualitatives et urbaines.

Par principe, la façade principale s'ouvrira sur l'axe d'entrée de ville: vitrine commerciale, accueil, espaces de circulation, etc,...

Si, ponctuellement, l'organisation générale ne le permettait pas, le traitement de cette façade nord-ouest devra rester hautement qualitatif.

De plus, quel que soit le type d'implantations, seront ainsi notamment prohibés:

-les aires de stockage en front de RD609 et en limite de frange agricole. Celles-ci seront installées sur les limites séparatives

-les logements de fonction éventuels s'ouvrant sur la RD609 ou sur la RD64. Les logements de fonction (120m² de surface de plancher maxi, compris dans le volume général du

bâtiment) seront orientés vers le fond de la parcelle. Ils ne devront pas être perceptibles depuis la voie d'entrée de ville

-les piscines sont interdites, hormis dans le cas de maison d'habitation existante à la date du PLU.

Pour le secteur AUE1 – Route de Maraussan

- Maintien et développement d'activités économiques existantes en limite communale de Maraussan

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

ARTICLE AUE1 – 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, sont interdites les occupations du sol autres que :

- Les équipements publics ou d'intérêt général
- Les commerces et services
- Les activités artisanales
- L'hôtellerie et la restauration
- Les habitations, extensions d'habitation et leurs annexes existantes à la date du PLU et sous les conditions énoncées à l'article AUE2
- Les logements de fonction sous les conditions énoncées à l'article AUE2
- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et l'extension des établissements existants sous les conditions énoncées à l'article AUE2.

Les piscines sont interdites, hormis dans le cas de maison d'habitation existante à la date du PLU.

ARTICLE AUE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

EXTENSIONS D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée à condition qu'elle soit limitée à une fois et qu'elle n'entraîne pas la création de nouveaux logements.

En tant qu'annexes, sont visées les piscines de maisons d'habitation existantes à la date du PLU.

LOCAUX À USAGE D'HABITATION

Les (constructions remplacés par) locaux à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements présents dans la zone et aux conditions suivantes :

- *qu'ils soient limités à 120 m² de surface de plancher maximum, compris dans le volume général du bâtiment ;
- *qu'ils soient orientés vers le fond de parcelle, et non perceptible depuis les voies d'entrée de ville.

CRÉATION D'INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) ET EXTENSION D'ÉTABLISSEMENTS EXISTANTS

La création d'ICPE ainsi que l'extension des établissements existants sont autorisées à condition qu'ils soient compatibles avec le fonctionnement du secteur, que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, etc...), qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage de nuisances inacceptables soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une tel établissement soient prises.

SECTION II.CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE3 – ACCÈS ET VOIRIE

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Zone AUE – Route de Narbonne

LA DESSERTE AUTOMOBILE

Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite d'emprise de la voie.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

Tout nouvel accès direct sera interdit (RD609+RD64).

En cas d'extension, un regroupement des accès existants est exigé.

L'entrée de ville sera desservie à partir d'une contre-allée, longeant, en rive sud, la départementale 609 et une contre-allée longeant la RD 609 en rive nord pour desservir l'habitation ou les activités existantes..

Cette voie nouvelle, qui supportera le trafic local, sera accessible depuis plusieurs carrefours répartis régulièrement sur le tracé de la départementale.

LA DESSERTE DES PIÉTONS ET CYCLES

Une piste douce sera créée de chaque côté de la RD609. Elle permettra, longitudinalement, de relier Béziers à la zone d'activités de Viargues/Cantegals. La poursuite vers le Canal du Midi se fera par les nombreux chemins de vignes transversaux..

Secteur AUE1 – Route de Maraussan

cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE AUE4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable & eau incendie

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. En l'absence du réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, toute construction ou installation nouvelle ou toute extension mesurée, en une seule fois, du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et sans changement de destination, devra être assainie suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionné pour recevoir les effluents produits par l'existant et le projet d'extension ou de construction..

Les eaux résiduelles liées aux activités autorisées dans la zone ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut-

Règlement

être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.35-8 du code de la santé publique).

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

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

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

Eaux pluviales

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

Ordures ménagères

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

ARTICLE AUE5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE AUE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Zone AUE – Route de Narbonne (RD609 et RD64)

GÉNÉRALITÉS SUR L'IMPLANTATION

Par rapport à la RD 64

Eu égard à sa qualité d'entrée de ville en provenance de l'A9, la vitrine urbaine devra être hautement qualitative. Les façades devront être particulièrement travaillée et le paysagement du foncier non construit en vitrine de la RD 64 devra être soigné.

Par rapport à la RD 609

Le long de l'axe RD609, **la vitrine urbaine devra prévaloir. En se rapprochant de Béziers, seront respectivement préférées l'implantation d'activités de type commerces, services, tertiaire ; puis des constructions de plus en plus qualitatives et urbaines.**

La façade principale s'ouvrira sur l'axe d'entrée de ville : vitrine commerciale, accueil, espaces de circulation, etc....

Son traitement devra être hautement qualitatif.

RECU**Par rapport à la RD 64**

Les bâtiments s'implanteront avec un recul obligatoire de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Par rapport à la RD 609

On cherchera à créer des alignements bâtis. L'implantation sera fixée à 25 m par rapport à l'axe de la voie, de façon à préserver un fuseau de 40 mètres, afin de permettre l'inscription d'une 2x2 voies + contre-allée à double sens.

Cet alignement à 25m devra s'inscrire sur au moins 75% de la façade sur rue, un débord pour l'inscription d'un auvent d'accueil pouvant s'imaginer sur 25%.

Cependant, des implantations autres que celles prévues au présent article peuvent être admises lorsque la construction est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement.

En cas de densification de l'existant, au nord de la RD 609, des dérogations à cet alignement à 25m pourront être étudiées au cas par cas, en fonction des possibilités foncières et de la nécessité de regrouper les entrées de lots.

Dans tous les cas, les bâtiments seront orientés perpendiculairement à la RD609.

La façade donnant sur la RD609 sera obligatoirement traitée de façon très qualitative.

Pour les autres voies

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

Secteur AUE1 – Route de Maraussan

Le recul des constructions doit être de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

ARTICLE AUE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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).

Les aires de stockage et de dépôts doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres de largeur ; cet espace doit être végétalisé et planté d'arbres de haute tige.

ARTICLE AUE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

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

Règlement

ARTICLE AUE9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 50 % maximum de la surface du terrain d'assiette support de l'opération.

ARTICLE AUE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités sur la hauteur:

Hauteur relative

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

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 (limite de voie privée).

Hauteur absolue

Zone AUE – Route de Narbonne (RD609 et RD64)

La hauteur maximale des constructions est limitée à **10 mètres**. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des éléments techniques nécessités par l'implantation des activités et tout ce qui concerne leur fonctionnement.

Seul l'extrême Nord devra faire l'objet d'une limitation des gabarits, ce afin de conserver la vue sur la cathédrale de Béziers.

- En cas d'extension ou de rénovation de l'existant, la limite maximum est la hauteur actuelle au faîtage.
- En cas de nouveau bâtiment, la hauteur maximum est portée à 9 mètres.

Secteur AUE1 – Route de Maraussan

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

ARTICLE AUE11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet 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.

Clôtures

Par principe, les limites entre les lots 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, en cas d'extension ou si le fonctionnement l'exige, à concurrence d'une hauteur de **2 mètres maximum**.

Ces réglementations générales, en matière de limites séparatives, sont complétées en distinguant les clôtures sur rue, les clôtures latérales et les clôtures en limite d'opération.

Les clôtures sur rue :

- si en rive Nord, les clôtures sur rue peuvent subsister du fait du caractère largement bâti existant,
- en rive Sud, celles-ci devraient être évitées. Si l'activité le permet, on préférera la création d'un espace semi-ouvert, en prise directe avec la contre-allée de desserte.

Dans tous les cas, un registre commun devra être adopté pour les futures opérations. Les coffrets et boîtes aux lettres à la clôture ou au bâti.

Les clôtures latérales :

Les haies végétales seront privilégiées.

Sur le linéaire dévolu au stationnement, celui-ci devra être ombragé par des arbres de stature moyenne.

Les clôtures en limite de l'opération, ou au niveau des coupures d'urbanisation et le long de la RD64 :

Il s'agit de réglementer fortement la limite entre espace bâti et espace naturel ou agricole. Là aussi les haies végétales seront obligatoires. S'il n'existe pas, un espace tampon vert conséquent devra être créé sur une bande de 5 mètres.

Talus

Ils doivent être 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 différentes (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, châteaux, 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.

Règlement

Dans le cadre du développement des énergies renouvelables (EnR), l'installation de panneaux solaires photovoltaïques sur les toitures des constructions autorisées ou en toitures "passives" est préconisée.

En cas de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments d'activités, ceux-ci seront implantés sur un pan de toiture non visible depuis la RD609.

En cas de toiture terrasse, celles-ci seront de préférence végétalisées. A défaut, en cas de toiture à pente, la couverture des bâtiments d'activités devra être dans un matériau sobre, dans une teinte bien intégrée à l'environnement, par exemple fibre ciment dans les teintes grises.

En ce qui concerne les extensions d'habitat, on suivra le registre de toiture initié. Pour les couvertures en tuiles, on choisira des tuiles vieillies.

Pour l'îlot nord, de façon à imprimer un paysage vert comme socle à la cathédrale, les toitures végétales sont très fortement recommandées.

Des toitures végétalisées permettraient également de constituer un premier plan de qualité le long de la RD64.

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 doivent participer au dessin de façade.

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

On limitera également l'usage des enseignes lumineuses, en terme de temps d'utilisation. Comme pour l'éclairage de la voie, l'éclairage sera éteint de nuit, après 22 heures.

Matériaux et polychromie

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.

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.

Pour l'îlot Nord, on privilégiera le bois en façade, à défaut des enduits dans les teintes naturelles, plutôt foncées, soit la palette des bruns et gris colorés.

Sur l'ensemble de la zone, la couleur sera utilisée avec parcimonie. On l'intégrera de préférence sur les éléments de signalétique, les zones d'accueil, de circulation, etc...

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent obligatoirement 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 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.

AIRES DE STOCKAGE

Quelque soit le type d'implantations, les aires de stockage seront prohibés en front de RD 609 et en limite de la frange agricole.

Elles seront installées sur les limites séparatives.

ECLAIRAGE

L'éclairage sera soumis à des prescriptions générales, qui seront complétées au regard de la destination des éclairages.

L'éclairage **solaire ou basse consommation** sera privilégié.

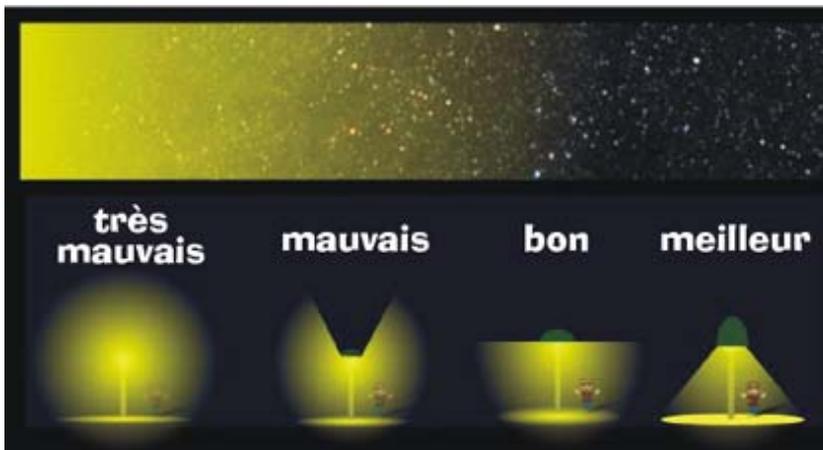
Dans un souci de développement durable, on s'emploiera à éclairer non pas les voies de roulement principales mais les chaussées latérales ou les contre-allées destinées au trafic local et riverains, les pistes cyclables, les espaces piétonniers.

Il devra s'agir non seulement d'éclairer, mais de créer une ambiance, de qualifier le secteur en aidant à structurer la voirie.

Pour assurer la cohérence globale, le registre du mobilier devra être unique, cependant décliné au sein d'une gamme.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les dispositifs d'éclairage extérieur public et privé doivent :

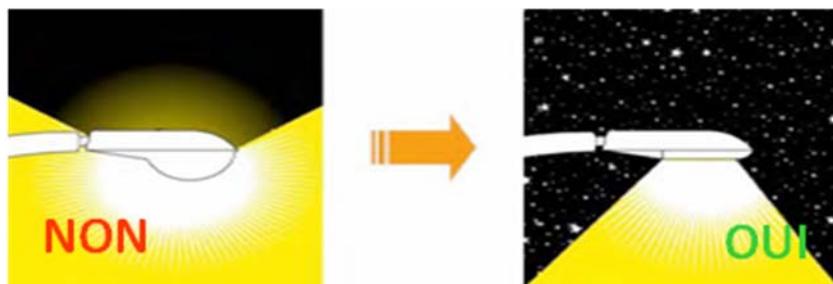
- **éclairer du haut vers le bas**, de préférence en privilégiant la zone utile ;
- être équipés d'un dispositif permettant de faire **converger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol**.



Éclairage de routes, carrefours et parkings

On préconise l'utilisation de lampadaires avec **l'ampoule encastrée à l'intérieur du projecteur et fermés avec un verre plat**. L'utilisation de verres bombés en vasque n'est pas recommandée car une quantité importante de lumière est ainsi dispersée au dessus de l'horizontale. Cette lumière est perdue pour les besoins de l'éclairage et éclaire inutilement le ciel, créant de la pollution lumineuse.

Règlement



Éclairage sécuritaire

Pour l'éclairage dit "de sécurité", il est souvent fait appel à des projecteurs halogènes qui renvoient de la lumière de manière incontrôlée dans toutes les directions.

Il est recommandé de :

1. **munir les projecteurs d'abat-jour, renvoyant la lumière en dessous de l'horizontale**
2. utiliser des **détecteurs de mouvement avec temporisateur** qui permettent l'**extinction de la lumière un certain temps après le passage des personnes ou véhicules.**



ARTICLE AUE12 – STATIONNEMENT

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Zone AUE – Route de Narbonne (RD609 et RD64)

PRINCIPES D'ORGANISATION

Le principe d'organisation devra être homogène.

En terme de Localisation

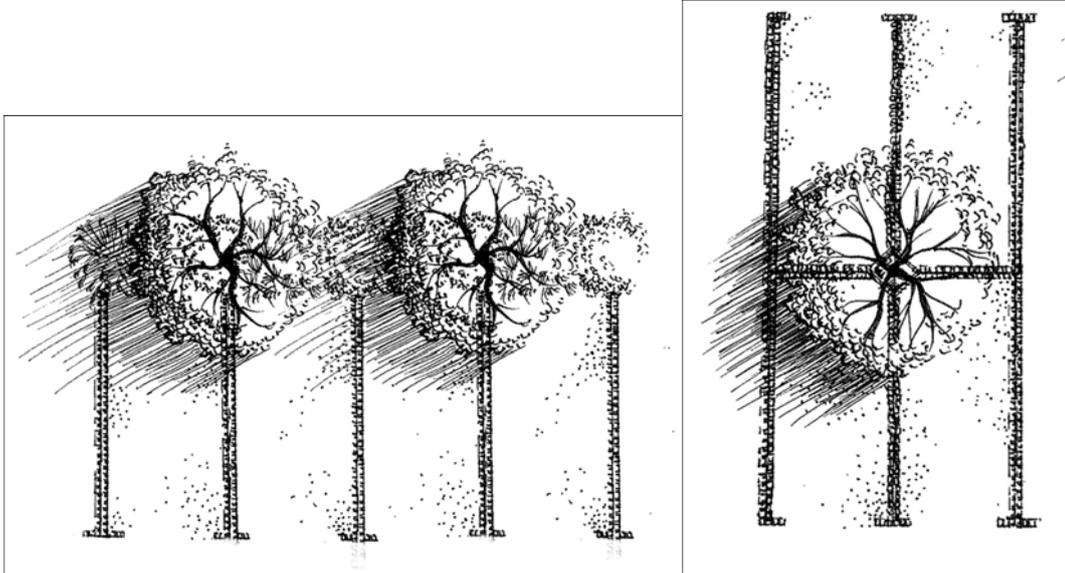
Sera préférée l'intégration de zones de stationnement, destinées à la clientèle, en limite séparative ou en front des bâtiments, facilement accessibles depuis la contre-allée.

En terme de Traitement des aires de stationnement

Pour limiter l'impact des zones de stationnement, deux mesures seront adoptées :

- **l'obligation de fractionner les aires de stationnement par poches d'environ environ 500m² (env. 20 véhicules),**

- Planter généreusement. Sera planté 1 arbre pour un îlot de 4 places, ou 1 arbre pour 2 places si celles-ci sont alignées. Les essences d'arbres sont développées à l'article AUE13



Secteur AUE1 – Route de Maraussan

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE AUE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Les espaces libres:

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 locales,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés,
- préservation du passage du matériel d'entretien.

Les espaces libres doivent être prévus à concurrence de 10 % de la superficie totale de la parcelle ; ils doivent être plantés avec des essences locales suivant une densité de plantation d'un arbre par 25 m² de terrain.

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

Les plantations:

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.

Règlement

L'essentiel des plantations arborescentes sera effectué au niveau du noyau dense, sur le point haut de la zone, les abords seront de type plus agricole et rural.

Les plantations, que ce soit sous forme de haies de clôture, d'alignements d'arbres ou de bosquets, **permettront** à la fois de préserver l'intimité des bâtiments d'habitations existants et **de réduire l'impact des bâtiments commerciaux**.

Les haies vives implantées en limite séparative auront une très grande influence sur le paysage de cette entrée de ville.

L'utilisation de persistants (environ 2/3) permet de conserver un écran visuel permanent. Le choix portera sur **des essences locales, peu gourmandes en eau**. Pour les plantations en accompagnement de voirie, l'on optera pour **des essences nécessitant peu d'entretien** (cf. tableau de préconisations végétales).

Le registre des plantations restera de type bocage, hormis au niveau du noyau dense où l'ambiance sera plus boisée et dense, composée par des essences arborescentes de haut jet de type piochs boisés et parcs viticoles.

Sera planté 1 arbre pour un îlot de 4 places, ou 1 arbre pour 2 places si celles-ci sont alignées.

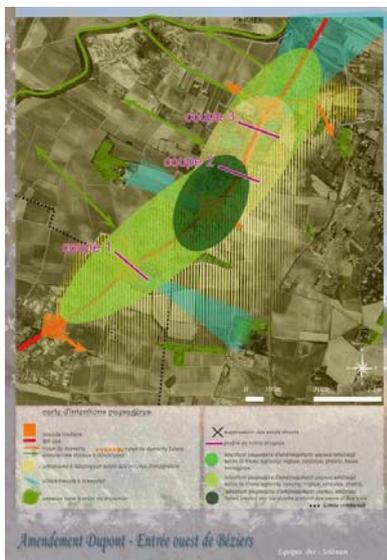


Tableau de préconisation végétale

Strate	Végétaux	Zone boisée	Zone agricole ouverte	Zone agricole	Plantation possible en clôture sur rue	Plantation possible en clôture latérale	Plantation possible en limite d'opération	Plantation possible sur parking	Plantation possible en espaces verts
Arbo.	Pin d'Alep (<i>Pinus alepensis</i>)	X			X		X	X	X
	Pin parasol (<i>Pinus pinea</i>)	X			X		X	X	X
	Micocoulier (<i>Celtis australis</i>)	X			X	X	X	X	X
	Chêne vert (<i>Quercus ilex</i>)	X			X	X	X	X	X
	Chêne blanc (<i>Quercus robur</i>)	X			X	X	X	X	X
	Cyprès de Provence (<i>Cupressus sempervirens</i>)	X			X	X	X		X
	Peuplier d'Italie (<i>Populus nigra</i>)	X		X	X	X	X		X
	Érable de Montpellier (<i>Acer monspeliensis</i>)	X		X	X	X	X		X
	Platane (<i>Platanor® Vallis clausa</i>)	X		X	X	X	X	X	X
	Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	X		X	X	X	X		X
	Amandier (<i>Prunus dulcis</i>)	X	X	X	X	X	X	X	X
Arbus t.	Pistachier (<i>Pistacia lentiscus</i>)	X	X	X	X	X	X	X	X
	Vitex (<i>Vitex agnus-castus</i>)	X	X	X	X	X	X	X	X
	Laurier tin (<i>Viburnum tinus</i>)	X	X	X	X	X	X	X	X
	Myrte (<i>Myrtus communis</i>)	X	X	X	X	X	X	X	X
	Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>)	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cornouiller (<i>Cornus mas</i>)	X	X	X	X	X	X	X	X
	Arbousier (<i>Arbutus unedo</i>)	X	X	X	X	X	X	X	X
Herb.	Romarin (<i>Rosmarinus officinalis</i>)	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cannes de Provence (<i>Arundo donax</i>)	X	X	X	X	X	X	X	X
	Vignes (<i>Vitis sp.</i>)	X	X	X	X	X	X	X	X
	Stipa (<i>Stipa tenuifolia</i>)	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cistes (<i>Cistus sp</i>)	X	X	X	X	X	X	X	X
	Centrenthus (<i>Centrenthus ruber</i>)	X	X	X	X	X	X	X	X
	Dorycnium (<i>Dorycnium pentaphyllum et hirsutum</i>)	X	X	X	X	X	X	X	X
	vivaces et graminées méditerranéennes	X	X	X	X	X	X	X	X

SECTION III.POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En l'absence d'équipements, le COS est nul.

Toutefois pour les occupations et utilisations du sol admises en application de l'article AUE1, le COS est fixé à 0,5, dans la zone AUE.

Pour le secteur AUE1, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.

Dispositions applicables à la zone AUL

Caractère de la zone : sites de développement touristique, sportif et de loisirs

La zone AUL est une zone d'urbanisation future à vocation touristique, sportive, culturelle et de loisirs. Elle correspond à des **sites à haute valeur paysagère** dont la vocation touristique et de loisirs est déjà affirmée (les Écluses de Fonseranes) ou à des secteurs propices à un développement spécifique sous condition d'une bonne intégration paysagère et environnementale des projets (Puech Cocut et Rec de Poussan).

La zone AUL est partiellement concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Les prescriptions du PPRN en vigueur sont à prendre en compte.

Secteurs

- AUL1 : **site des Écluses de Fonseranes** destiné à accueillir une mixité d'équipements collectifs, sportifs, touristiques et culturels liés au Canal du Midi
- AUL2 : **Puech Cocut**
- AUL3 : **Rec de Poussan**

Objectifs

- valoriser les équipements existants (secteur AUL1)
- permettre le développement des activités et des équipements d'accueil liés au tourisme et aux pratiques sportives et de loisirs
- garantir l'intégration paysagère et environnementale des projets

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

ARTICLE AUL1 – 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 AUL1

- industrie
- exploitations agricoles ou forestières

Dans les secteurs AUL2 & AUL3

- artisanat
- industrie
- entrepôts commerciaux ou artisanaux
- 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.

Disposition applicable à l'ensemble de la zone AUL

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont interdites.

ARTICLE AUL2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

En secteur AUL1

- habitations
- bureaux et services
- commerce
- artisanat
- entrepôts commerciaux ou artisanaux

Les constructions à usage d'**habitation** et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements présents dans la zone.

L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée à condition qu'elle soit limitée à une fois et qu'elle n'entraîne pas la création de nouveaux logements.

Règlement

Les constructions à usage d'**activités artisanales, commerciales et de services** et leurs annexes sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à la vocation touristique, sportive et de loisirs de la zone.

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

Dans les secteurs AUL2 et AUL3

- habitations
- hébergement hôtelier et para-hôtelier
- bureaux et services
- commerce

Seules les habitations de tourisme et de loisirs sont autorisées (hôtels, villages de vacances, habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs, campings et autres installations liées à l'hébergement touristique et de loisirs).

Les constructions à destination **de bureaux, de services et de commerces** 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.

Les destinations de constructions ci-dessus 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, espaces plantés (article L.332-15 du code de l'urbanisme).

SECTION II.CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL3 – ACCÈS ET VOIRIE

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE AUL4 – DESSERTE PARLES RESEAUX

Toutes constructions ou installations nouvelles doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. En l'absence du réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement , toute extension mesurée en une seule fois d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et sans changement de destination doit être assainie suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionné pour recevoir les effluents produits par l'existant et le projet d'extension.

ARTICLE AUL5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

non réglementées

ARTICLE AUL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, le recul minimal est de **5 mètres** par rapport à l'alignement. Cependant, des implantations autres que celles prévues au présent article peuvent être admises ou imposées :

- en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme en bordure des voies classées à grande circulation (cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones – articles 6, 7 & 8),
- lorsque le retrait partiel en plan et en élévation répond aux exigences d'un parti architectural en considération des lieux avoisinants,
- lorsque la construction est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement,
- en bordure de certaines emprises publiques (voie ferrée, voie d'eau, etc).

ARTICLE AUL7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En secteur AUL1

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

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

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

Dans les secteurs AUL2 & AUL3

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative.

ARTICLE AUL8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

En secteur AUL1

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

Dans les secteurs AUL2 & AUL3

non réglementée

ARTICLE AUL9 – EMPRISE AU SOL

non réglementée

Règlement

ARTICLE AUL10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

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

Si la construction est édiflée 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 (limite de voie privée).

Hauteur absolue

En secteur AUL1

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 5 mètres pour les autres constructions.

Dans les secteurs AUL2 & AUL3

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres.

ARTICLE AUL11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent s'inscrire dans le cadre d'un **projet architectural global** justifiant de la prise en compte du caractère et de l'intérêt du site et de la préservation du paysage proche, naturel ou urbain.

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.

Implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain.

Talus

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

Volumétrie des bâtiments

Les constructions doivent être conçues dans un souci d'homogénéité d'ensemble même lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions différentes.

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.

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.

Lignes électriques

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

ARTICLE AUL12 – STATIONNEMENT

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE AUL13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues.

SECTION III.POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En l'absence d'équipements, le COS est nul. Toutefois, pour les occupations et utilisations du sol admises en application de l'article AUL2, **le COS est fixé à 0,3.**

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone : zone agricole protégée

La zone A correspond aux grands espaces agricoles situés en périphérie du territoire communal :

- coteaux viticoles au Nord, Nord-Est, Sud et Ouest,
- terroirs viticoles classés en AOC,
- plaines inondables de l'Orb, du Lirou et du Libron.

La zone A englobe de nombreuses constructions existantes : mas, domaines et châteaux viticoles.

Il s'agit d'une zone de richesse économique disposant de qualités agronomiques, biologiques et paysagères reconnues. La zone A couvre les surfaces agricoles utiles des exploitations ; cet espace naturel protégé est réservé à l'exploitation agricole (viticulture, polyculture, élevage) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La zone A englobe également :

- les concessions réservées aux **carrières** de la Galiberte et de St-Martin et aux installations classées qui leur sont associées en bordure de l'autoroute A9 (périmètre **Ac**),
- les terrains occupés par le **Centre d'Enfouissement Technique de St-Jean de Libron** (périmètre **Ae**).
- Les terrains occupés par la station d'épuration intercommunale (périmètre **Astep**)

En zone A, tout morcellement de terrain doit être soumis à déclaration préalable conformément à l'article L.111-5-2 du code de l'urbanisme.

La zone A est partiellement concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Les prescriptions du PPRN en vigueur sont à prendre en compte.

La zone A est également concernée par plusieurs **périmètres de protection de captage d'eau potable** dont les prescriptions sont annexées à la liste des servitudes d'utilité publique (pièce IV. Annexes).

Objectifs

- permettre le développement et la pérennisation d'une agriculture périurbaine de qualité
- préserver le potentiel agricole en prévenant toute forme de mitage
- permettre une diversification des activités agricoles (développement d'activités complémentaires)
- Assurer le maintien et le développement des activités économiques des secteurs Ac, Ae et Astep

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 :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux et services
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôts
- les abris de jardin ou constructions légères isolées situées sur une parcelle non bâtie

Les extensions de constructions existantes non liées à l'exploitation agricole sont interdites, sauf pour le secteur Astep où les constructions et installations nécessaires à l'extension de la station d'épuration intercommunale (équipement d'intérêt général) sont autorisées.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- habitations
- exploitations agricoles ou forestières
- la construction d'abris de jardin ou constructions légères isolées (d'une superficie maximale de 6m² de SHOB) est autorisée si ils sont situés sur une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du PLU.

Dispositions générales applicables à l'ensemble des constructions à usage d'exploitation agricole

Les constructions nouvelles ne sont admises que si elles sont réalisées dans le cadre d'un aménagement paysager et architectural cohérent s'intégrant à l'environnement.

Pour que ces constructions soient autorisées, **le pétitionnaire devra faire la preuve de la nécessité de ce projet par rapport à l'exploitation agricole existante ou envisagée.**

Constructions nouvelles à usage d'habitation

Les **constructions nouvelles à usage d'habitation** sont admises sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :

- une seule construction à usage d'habitation par exploitation agricole et à condition qu'elle soit destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité agricole déjà existante ou en cours de création,
- de ne pas dépasser 150 m² de surface de plancher,

- de jouxter un ou plusieurs bâtiments d'exploitation déjà réalisés ou en cours de réalisation ; ces constructions prendront la forme, soit de logements intégrés au volume global du bâtiment d'exploitation, soit situés à proximité immédiate de ce bâtiment pour autant que le projet constitue un ensemble homogène compatible avec le milieu environnant.

Extensions des constructions existantes

L'extension et la transformation des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :

- **que l'habitation soit liée et nécessaire à une exploitation agricole existante,**
- qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurée à concurrence de 30 % 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 sur l'exploitation,
- que l'extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment.

Constructions à usage d'exploitation agricole

La construction de **bâtiments d'exploitation agricole** destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables est autorisée à condition d'être **directement nécessaire à l'exploitation agricole**.

Sont admis le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et les gîtes ruraux, chambres d'hôtes et fermes auberges 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 admis les locaux liés à la vente, à l'exposition et à la dégustation de produits de l'exploitation en complément de la production de l'activité agricole.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée et nécessaire à la vocation agricole de la zone.

Dispositions particulières à certains secteurs

En **secteur Ac**, sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières et les installations classées qui leur sont associées.

En **secteur Ae**, sont autorisées les constructions et installations liées au fonctionnement du Centre d'Enfouissement Technique de St-Jean de Libron.

En **secteur ASTEP**, sont autorisées les constructions et les installations liées au fonctionnement de la station d'épuration intercommunale (équipement d'intérêt général), et les installations classées pour la protection de l'environnement, qui lui sont associées.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 – ACCÈS ET VOIRIE

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

Règlement

ARTICLE A5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

La superficie des terrains doit permettre le respect des prescriptions relatives aux dispositifs d'assainissement autonome et à la protection des captages 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 la voie au moins égale à **5 mètres** à compter de l'alignement. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement dans l'un des cas suivants :

- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant,
- lorsque le projet s'intègre en harmonie avec les bâtiments existants voisins et qu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes.

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, de la future A75 et de ses deux barreaux de raccordement, de la future rocade Est, RD64 et RD612 (rocade Est).
- 75 mètres de l'axe des, RD609, RD909, RD19 et RD11 et le tronçon de la RD 612 depuis la limite ouest de la commune/Maureilhan jusqu'à la RD 64.
- 25 mètres de l'axe des autres routes départementales.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de **5 mètres** minimum des limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un des cas suivants :

- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque le projet s'intègre en harmonie avec les bâtiments existants voisins et qu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

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 en harmonie avec les bâtiments existants voisins et qu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

non réglementée

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes situées sur la même propriété.

Des règles moins contraignantes peuvent être autorisées pour certaines superstructures agricoles lorsque les caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Pour les abris de jardins, la hauteur maximale autorisée est fixée à 3 mètres.

Dans le secteur Astep, une hauteur supérieure à celles des constructions existantes pourra être autorisée si elle s'avère nécessaire pour des impératifs techniques. Cette hauteur ne pourra toutefois excéder 20 mètres, hors ouvrages techniques et autres superstructures (cheminée...) indispensables au fonctionnement des installations.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

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.

Clôtures et murs de soutènement

La hauteur maximale des clôtures édifiées ne doit pas excéder **2 mètres**. Elles peuvent être constituées soit d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage.

Des dispositions particulières sont autorisées pour les clôtures en pierre réalisées dans le prolongement ou en remplacement d'un mur de clôture ancien présentant une qualité d'aspect et de construction.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

sans objet

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En secteur Ac

Pour les carrières autorisées le long de l'autoroute A9, en terrain boisé, le reboisement doit être exécuté par tranches au fur et à mesure de l'exploitation ; les boisements existants doivent être remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Règlement

SECTION III.POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

non réglementées

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

III. règlement

Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone : zone naturelle protégée

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.

La zone N est protégée. Seuls peuvent y être admises, dans le secteur N1 notamment, les constructions et installations d'intérêt public, équipements et ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.

La zone N est partiellement concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Les prescriptions du PPRN en vigueur sont à prendre en compte.

La zone N est également concernée par plusieurs **périmètre de protection de captage d'eau potable** dont les prescriptions sont annexées à la liste des servitudes d'utilité publique (pièce IV. Annexes).

Secteurs

- N1 : **espaces naturels sensibles de la commune** :
 - partie non urbanisée du secteur sauvegardé approuvé par arrêté ministériel du 22/09/1992 ;
 - abords immédiats du **Canal du Midi** (100 mètres de part et d'autre) ;
 - parcs, jardins et espaces verts de la plaine de l'Orb (existants et projetés) ;
 - **ZNIEFF** des ripisylves du Libron et de l'Orb, du Grand Bois et du Bois de Bourbaki ainsi que les ensembles naturels significatifs et remarquables de la commune (boisements, garrigues, landes et ripisylves) ;
 - coupure verte du ruisseau de Bagnols ;
 - cônes de vue à protéger.
- N2 : ensemble des **châteaux** situés en dehors de l'enveloppe des zones urbaines et à urbaniser de Béziers. Ces châteaux, de par leur qualité architecturale et paysagère, doivent faire l'objet d'une attention particulière en cas de restauration ou de reconstruction ; ils ont vocation à rester en zone naturelle même si le réinvestissement urbain des bâtiments existants est autorisé, dans le respect du bâtiment original.

Objectifs

- maintien, protection et mise en valeur des espaces naturels sensibles de la commune (secteur N1)
- protection et valorisation patrimoine bâti (secteur N2)

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

ARTICLE N1 – 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 N1

- habitations
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

En secteur N2

- industrie
- entrepôts

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES**En secteur N2**

- habitations
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- la construction d'abris de jardin ou constructions légères isolées (d'une superficie maximale de 6m² de SHOB) est autorisée si ils sont situés sur une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du PLU.

Sont autorisées :

- pour les constructions à usage d'habitation, **l'extension des constructions existantes**, sans création de nouveaux logements, à condition que la nouvelle surface de plancher créée ne dépasse pas 5 % de la surface de plancher initiale mesurée à la date d'approbation du PLU ; l'extension projetée doit être accolée à la construction existante ;
- pour les autres destinations de constructions autorisées, **la réhabilitation des constructions existantes** sans augmentation ni en surface ni en hauteur des bâtiments existants ; toutefois, les aménagements extérieurs et les annexes liés aux activités sont autorisés (terrasses couvertes, pergolas, loggias, etc) à condition qu'ils soient réalisés en harmonie avec le bâtiment original.

Règlement

Dans tous les cas, les travaux envisagés ne doivent pas dénaturer le bâtiment original.

La construction de bâtiments d'exploitation agricole est autorisée sous réserve qu'ils soient réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager, architectural et urbain d'ensemble en harmonie avec l'ensemble des constructions.

SECTION II.CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 – ACCÈS ET VOIRIE

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE N5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

sans objet

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

cf. dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres des emprises publiques.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

cf. dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres des limites séparatives.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

sans objet

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

sans objet

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur N2

La hauteur des constructions nouvelles (extensions) est limitée à la hauteur du bâtiment initial.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTÉRIEUR

En secteur N2

Les aménagements et extensions autorisés 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 (extensions et aménagements extérieurs liés aux activités) doivent respecter l'unité, la cohérence et le style esthétique des constructions existantes.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

sans objet

SECTION III. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

sans objet

Dispositions applicables à la zone NU

Caractère de la zone : zone naturelle faiblement urbanisée

La zone NU englobe les espaces à caractère naturel et faiblement urbanisés du territoire communal. Il s'agit notamment des secteurs marqués par un important mitage et une urbanisation diffuse ainsi que les lotissements anciens et isolés.

La zone NU est partiellement concernée par les **risques inondation et mouvement de terrain**. Les prescriptions du PPRN en vigueur sont à prendre en compte.

Secteurs

- NU1 : **lotissements anciens** ("les Écureuils", "Terres Volées")
- NU2 : **secteurs d'urbanisation diffuse** (Montimas / la Bertrandière, les Hauts-Tambours, Badones, Rebaut-le-Haut, Lardide, les Bréginges, la Pieule)
- sous-secteur NU2a de la Pieule
- NU3 : sites prévus pour l'aménagement d'**aires d'accueil des gens du voyage** (Cantagal et Mercorent)

Objectifs

- maîtriser le mitage des campagnes
- regrouper les constructions existantes sous forme de hameaux
- préserver le caractère naturel de ces espaces

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

ARTICLE NU1 – 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 :

Dans les secteurs NU1 & NU3

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

En secteur NU2 et sous-secteur NU2a

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôts

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont interdites.

ARTICLE NU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

En secteur NU1

- seule est admise l'extension des **constructions existantes à usage d'habitation** dans la limite de la surface de plancher maximale autorisée en application de l'article NU14.

En secteur NU2

- seule est admise l'extension des **constructions à usage d'habitation** dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Règlement

- la construction d'abris de jardin ou constructions légères isolées (d'une superficie maximale de 6m² de SHOB) est autorisée si ils sont situés sur une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du PLU.

L'extension des autres constructions existantes est autorisée sous réserve :

- qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurés,
- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'elle n'entraîne pas d'inconvénients pour le voisinage.

- Les exploitations agricoles ou forestières

La construction de **bâtiments d'exploitation agricole** destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables est autorisée à condition que leur implantation soit liée et nécessaire à une exploitation agricole existante située à proximité.

En sous-secteur NU2a:

- habitations: les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le milieu environnant.

- les affouillements et exhaussements de sol sont admis sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation du projet de construction admis dans ce secteur de la Pieule et du respect des prescriptions du PPRN Mouvement de terrains applicable sur le territoire communal.

En secteur NU3

- habitations

Est autorisée la construction d'un bâtiment à usage d'habitation destiné au logement du gardien dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Pour la zone NU3 de Cantagal, est autorisée la construction de logements sociaux.

SECTION II.CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NU3 – ACCÈS ET VOIRIE

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

En secteur NU3

Les accès prévus à partir des routes départementales et nationales peuvent faire l'objet d'autorisations particulières.

ARTICLE NU4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE NU5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

La superficie des terrains doit permettre le respect des prescriptions relatives aux dispositifs d'assainissement autonome et à la protection des captages définies conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE NU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Dans les secteurs NU1 & NU2 et sous-secteur NU2a

Les constructions doivent être édifiées à une distance de la voie au moins égale à **5 mètres** à compter de l'alignement. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement dans l'un des cas suivants :

- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant,
- lorsque le projet s'intègre dans le cadre d'un "hameau" et qu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes.

En secteur NU3

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres des emprises publiques.

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, de la future A75 et de ses deux barreaux de raccordement, de la future rocade Est, rocade Nord, RD612 et RD64 ;
- 75 mètres de l'axe des RD112, RD609, RD909, RD19 et RD11 ;
- 25 mètres de l'axe des autres routes départementales.

ARTICLE NU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans les secteurs NU1 & NU2 et sous-secteur NU2a

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

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- lorsque le projet est réalisé dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations (à l'exception des limites extérieures du terrain sur lequel est réalisée l'opération),
- lorsque le bâtiment projeté peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique ou inférieur au gabarit existant,
- lorsque le linéaire de ces constructions n'excède pas 10 mètres et 3,50 mètres de hauteur maximum en limite séparative,

Règlement

- lorsque les propriétaires s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

En secteur NU3

Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres des limites séparatives.

ARTICLE NU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Dans les secteurs NU1 & NU2 et sous-secteur NU2a

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à **4 mètres**. Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4,50 mètres de hauteur totale.

En secteur NU3

non réglementée

ARTICLE NU9 – EMPRISE AU SOL

non réglementée

ARTICLE NU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs NU1 & NU2

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

Pour les autres destinations de construction, la hauteur maximale est fixée à **11 mètres**.

En sous-secteur NU2a

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

En secteur NU3

non réglementée

ARTICLE NU11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les extensions 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 extensions autorisées doivent respecter l'unité, la cohérence et le style esthétique des constructions existantes.

- Dans les secteurs NU1 & NU2 et sous-secteur NU2a

La hauteur maximale des clôtures édifiées ne doit pas excéder **2 mètres**. Elles peuvent être constituées soit d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage.

Des dispositions particulières sont autorisées pour les clôtures en pierre réalisées dans le prolongement ou en remplacement d'un mur de clôture ancien présentant une qualité d'aspect et de construction.

- En secteur NU3

Les constructions et ouvrages réalisés présenteront une unité de volume et de composition.

- volume des constructions

Les volumes simples doivent être privilégiés pour ne pas altérer le rythme et la qualité des paysages environnants.

Les amalgames de styles et de types de construction sont interdits.

- matériaux

Les projets doivent être conçus dans un souci de qualité technologique ; l'emploi des matériaux suivants ainsi leur association est recommandé dans la mesure où leur traitement forme un tout homogène : béton, béton cellulaire, acier (charpentes et bardages).

Sont proscrits :

- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, fausses boiseries, etc ;
- les plaques ondulées, les tôles d'acier galvanisé, les bardages verticaux et les éléments de façade présentant systématiquement des stries verticales ;
- les enduits grossiers non colorés dans la masse ou non badigeonnés à la chaux ;
- les parpaings apparents non enduits ou non teintés dans la masse.

- couleurs

Les façades doivent avoir une teinte minérale, trouvant leur résonance dans la couleur de la terre avoisinante.

Sont exclues toutes les façades de teinte blanche.

Sont également proscrites les toitures terrasses ou à plan incliné de couleur gris, gris foncé ou noir.

Sont favorisées les teintes ocre, brun clair, gris clair, vert tilleul en symbiose avec les teintes des essences végétales environnantes.

- abri containers

Tout projet de construction comportera obligatoirement un emplacement bâti pour container à ordures intégré au portail d'entrée et à la clôture comprenant un point d'eau et au sol un siphon d'évacuation des eaux de lavage.

ARTICLE NU12 – STATIONNEMENT

Règlement

Dans les secteurs NU1, NU2, NU3:

Non réglementé

Dans le sous-secteur NU2a:

cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE NU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs NU1, NU2, NU3:

Non réglementé

Dans le sous-secteur NU2a:

cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

SECTION III.POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NU14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En secteur NU1

La surface de plancher maximale est fixée à 200 m² par unité foncière.

Dans les secteurs NU2 & NU3

non réglementées

En sous-secteur NU2a:

COS: 0,07