



MAIRIE DE LOUPIAN

Place Charles de Gaulle

34140 LOUPIAN



Tél : 04.67.43.82.07

mairie@loupian.fr

Plan Local d'Urbanisme de Loupian

MODIFICATION N°1

IV-1 REGLEMENT

	Jérôme Berquet - Urbaniste O.P.Q.U. Consultant en Planification & Urbanisme réglementaire Le Dôme - 1122, avenue du Pirée - 34000 Montpellier
	ELLIPSIG Conseil & prestation en géomatique 1, rue de Cherchell – 34070 Montpellier

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	5
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUT OU PARTIE DES ZONES	10
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
CHAPITRE I – ZONE UA.....	17
CHAPITRE II – ZONE UC.....	22
CHAPITRE III – ZONE UD.....	30
CHAPITRE IV – ZONE UE.....	34
CHAPITRE V – ZONE UP.....	39
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	43
CHAPITRE I – ZONE AU	44
CHAPITRE II – ZONE AUE.....	51
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	56
CHAPITRE I – ZONE A.....	57
CHAPITRE II – ZONE Ac.....	63
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	69
CHAPITRE UNIQUE – ZONE N	70
ANNEXES	75

LEXIQUE

MESURES CONSTRUCTIVES ET DE GESTION DU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

REGLEMENTATION PARASISMIQUE APPLICABLE AUX BATIMENTS

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GÉNÉRALES DU S.D.I.S.

PLAQUETTE CAUE34 « QUELS VEGETAUX POUR LE LANGUEDOC-ROUSSILLON ? »

ESPACES BOISES CLASSES – CARTE ET LISTE DES PARCELLES CONCERNEES

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

SECTION 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement a vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire de la commune de Loupian. Il concerne toutes les utilisations et occupations du sol communal, qu'elles soient soumises ou non à décision.

SECTION 2 – ARTICULATION DES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1- Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur ainsi qu'aux dispositions du Chapitre Ier du Titre Ier du Livre Ier du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, les dispositions des articles R111-2, R111-4, R111-20 à R111-27 et R111-31 et R111-53 demeurent applicables. Les dispositions de l'article R111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L313-1.

2- Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du plan local d'urbanisme. Les règles de chaque zone du plan peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

En toutes hypothèses, les occupations et utilisations éventuellement interdites ou admises sous conditions par l'application d'une servitude d'utilité publique se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admises par les servitudes n'ont pas de portée générale et ne le seront que pour autant qu'elles seront compatibles avec la vocation de la zone du PLU dans laquelle elles s'insèrent.

3- L'archéologie préventive

Sont applicables sur l'ensemble du territoire communal les dispositions du Code du Patrimoine et notamment son livre V concernant l'archéologie préventive, les fouilles archéologiques programmées et les découvertes fortuites ainsi que les dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie et entraînera l'application du Code du Patrimoine (Livre V, Titre III).

Ont par ailleurs été définies des zones de présomption de prescriptions archéologiques par arrêté préfectoral n°100427 en date du 19 juillet 2010.

On trouvera, dans le rapport de présentation du présent plan, le plan de situation et la liste des zones. Cette carte reflète l'état de la connaissance actuelle et en aucun cas ne peut être considérée comme exhaustive.

Dans les zones ainsi identifiées, les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. On se reportera en toutes hypothèses aux dispositions de l'arrêté préfectoral disponible en mairie.

4- Autres

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques et notamment :

- Les dispositions du Code civil ;
- Les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ;
- Les dispositions du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- L'arrêté préfectoral n°DDTM34-2021-05-11950 du 20 mai 2021 réglementant l'activité de dégustation de coquillage sur le domaine public maritime ou portuaire du département de l'Hérault ;
- L'arrêté municipal n°4391 du 13 avril 2023 réglementant l'activité de dégustation de coquillage sur le domaine privé.

SECTION 3 – PORTEE DE LA REGLE D'URBANISME

1- Portée générale de la règle

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

2- Dérogations

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par la loi.

2-1 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2-2 Reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Le présent plan ne s'oppose pas à l'application de cette disposition.

2-3 Reconstruction en cas de sinistre

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

2-4 Restauration d'un bâtiment

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Le présent plan ne s'oppose pas à l'application de cette disposition.

2-5 Restauration et reconstruction d'immeuble protégé

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

2-6 Accessibilité des personnes handicapées

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

2-7 Dérogations relatives à l'isolation des bâtiments et à la protection contre le rayonnement solaire

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, déroger, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

2- Refus d'autorisation d'urbanisme en cas d'insuffisance des réseaux (article L111-11 du code de l'urbanisme)

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

SECTION 4 – RAPPELS REGLEMENTAIRES

1- Dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables

Les constructions nouvelles qui ne sont pas exemptées de toute formalité au titre des articles R421-2 à R421-8-2 et qui ne sont pas soumises à déclaration préalable au titre des articles R421-9 à R421-12 doivent être précédées d'un permis de construire au titre de l'article R421-1.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et les travaux ayant pour effet d'en changer la destination qui ne sont pas soumis à permis de construire au titre des articles R421-14 à R421-16 et qui ne sont pas soumis à déclaration préalable au titre des articles R421-17 et R421-17-1 sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R421-13.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à permis d'aménager au titre des articles R421-19 à R421-22 et qui ne sont pas soumis à déclaration préalable au titre des articles R421-23 à R421-25 sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R421-18.

Les démolitions mentionnées aux articles R421-27 et R421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R421-29.

2- Dispositions relatives aux campings, l'implantation des habitations légères de loisirs et à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits dans les cas prévus aux articles R111-33 et R111-34, sauf dérogation accordée par les autorités compétentes.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées dans les conditions et les emplacements prévus aux articles R111-37 et suivants. A défaut, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être installées dans les conditions et les emplacements prévus aux articles R111-41 et suivants.

L'installation des caravanes est interdite dans les cas prévus aux articles R111-48 et R111-49. Elle est autorisée sur les emplacements visés à l'article R111-50 ainsi que dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUT OU PARTIE DES ZONES

SECTION 1 – PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique. Les dispositions graphiques s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution). Les documents graphiques du règlement font apparaître les prescriptions suivantes.

1- La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, dont la délimitation figure aux documents graphiques annexés au présent règlement conformément à l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme.

1-1 Les zones urbaines (U)

La zone UA correspond à une zone urbaine constituée par le centre ancien du village (centre historique et faubourgs).

La zone UC correspond à une zone urbaine recouvrant les zones résidentielles qui correspondent au développement récent de l'urbanisation en périphérie du centre ancien. La zone se divise en trois types de secteurs :

- **le secteur UC-a** correspond à des secteurs de moyenne à forte densité bâtie, développés principalement sur le mode du lotissement,

- **le secteur UC-b** correspond à des secteurs où la moindre densité bâtie laisse place à des masses boisées d'intérêt paysager,

- **le secteur UC-c** correspond au quartier de La Marausse.

La zone UD correspond à une zone urbaine de faible densité recouvrant l'ancienne zone artisanale au sud du village dont l'urbanisation est restée limitée du fait de l'insuffisance des réseaux.

La zone UE correspond à une zone urbaine réservée aux activités économiques de nature diverse.

La zone UP correspond à une zone urbaine réservée à des équipements d'intérêt collectif ou de services publics, touristiques, sportifs et de loisirs. La zone comprend **un secteur UPa** dédié à une mixité d'équipements publics et **un secteur UPc** correspondant au camping municipal.

1-2 Les zones à urbaniser (AU)

La zone AU correspond aux secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation pour accueillir les développements du village à vocation d'habitat, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dès réalisation des équipements.

La zone AUE correspond aux secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation pour accueillir les développements du village à vocation d'activités, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dès réalisation des équipements.

1-3 Les zones agricoles (A)

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se compose des secteurs suivants :

- **le secteur Aa** désigne les secteurs agricoles situés au-delà de l'autoroute A9,

- **le secteur An** désigne les secteurs agricoles périurbains et ceux participant aux coupures d'urbanisation,

- **le secteur An-pa** désigne les secteurs agricoles caractérisés par la qualité des paysages et des perspectives depuis le village, la RD613 et l'étang de Thau, englobant les espaces proches du rivage,

- **le secteur An-pb** correspond au domaine agricole de Saint-Félix, inclus dans les espaces proches du rivage.

La zone Ac désigne la zone d'exploitation conchylicole et aquacole. La zone se divise en deux types de secteurs :

- **le secteur Act** correspond aux secteurs terrestres, inclus dans la bande littorale,

- **le secteur Acm** correspond aux secteurs en mer.

1-4 Les zones naturelles et forestières (N)

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone se compose des secteurs suivants :

- **le secteur Nds** à protéger en raison de leur qualité d'espaces remarquables,

- **le secteur Ni** à caractère d'espace naturel inconstructible pour cause d'inondabilité,

- **le secteur Nr** destiné à recevoir des aménagements paysagés liés à la gestion des eaux pluviales dans le cadre des opérations d'aménagement en zone AU,

- **le secteur Nt** accueillant des infrastructures de transport terrestre (autoroute A9 et LGV),

- le **secteur Nv** réservé à la valorisation des éléments du patrimoine archéologique ou historique, comprenant le **secteur Nv1** autour de l'église Ste-Cécile (classée Monument Historique) et du jardin archéologique et le **secteur Nv2** correspondant au site du musée de la villa gallo-romaine (classée Monument Historique).

2- Les outils de protection du patrimoine environnemental

2-1 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV livre III du Code Forestier.

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune sont classés en EBC, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, au titre de l'article L121-27 du Code de l'Urbanisme.

2-2 Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique.

Toutes constructions, tous aménagements et travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la préservation des éléments identifiés.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt d'ordre écologique en application de l'article L151-23 est soumis à déclaration préalable en application de l'article R421-17.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt d'ordre écologique en application de l'article L151-23 est soumis à déclaration préalable en application de l'article R421-13.

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23.

2-3 Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue à préserver ou à restaurer sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique.

Toutes constructions, tous aménagements et travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la préservation des continuités identifiées.

3- Les servitudes d'urbanisme

3-1 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

3-2 Les servitudes de mixité sociale

Figurent aux documents graphiques sous une trame spécifique les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements que le règlement définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le pourcentage, le champ d'application et les catégories prévues sont précisés dans le corps du règlement des zones concernées ainsi que, le cas échéant, dans les orientations d'aménagement et de programmation.

4- La bande littorale et les espaces proches du rivage

La bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ainsi que les espaces proches du rivage sont identifiés aux documents graphiques afin de leur donner une lisibilité et de permettre une application éclairée du règlement.

SECTION 2 – PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS LIEES AUX RISQUES ET NUISANCES

1- Le risque d'inondation

Le Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) du Bassin versant de l'étang de Thau pour la commune de Loupian a été approuvé par arrêté préfectoral le 25 janvier 2012. Il est constitutif d'une servitude d'utilité publique et est à ce titre reporté en annexe du présent plan. Les zones inondables identifiées au PPRI sont repérées sur la planche graphique des Servitudes d'Utilité Publique. Elles sont reprises à titre informatif sur les documents graphiques du règlement.

Pour l'application du PPRI :

Les occupations et utilisations interdites au règlement du PPRI se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU.

Les occupations et utilisations du sol admises au règlement du PPRI n'ont pas de portée générale et ne seront admises que dans la mesure où elles ne sont pas interdites ou admises sous conditions par le règlement de la zone dans laquelle elles s'insèrent,

Tout projet devra respecter les règles de construction, prescriptions et mesures de prévention, de protection, de sauvegarde et de mitigation déterminées au règlement du PPRI. En cas de contradiction, les règles contraires déterminées par le règlement des zones du PLU seront écartées au bénéfice des règles déterminées au règlement du PPRI.

2- La défense incendie et le débroussaillage

Toute construction et tout aménagement devra satisfaire aux prescriptions techniques générales du SDIS figurant en annexe du présent règlement. Les obligations légales en matière de débroussaillage sont rappelées en annexe du plan.

3- Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Le territoire est soumis à un risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles d'aléa faible à fort tel que figurant sur la carte reportée en annexe du présent règlement.

L'échelle de validité de la carte d'aléa reproduite en annexe ne permet pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale. L'objet de cette carte consiste à alerter les maîtres d'ouvrage sur l'existence potentielle de ce risque sur la parcelle d'assiette de leur projet.

Seule une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé permettra de déterminer la nature des terrains des parcelles concernées et d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géotechniques locales.

Les mesures constructives et de gestion du phénomène de retrait-gonflement des argiles généralement prescrites sont exposées en annexe du présent règlement.

4- Le risque sismique

Le territoire communal est classé en zone de sismicité 2 (aléa faible) en application du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010. Il sera donc fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux.

On se reportera à la plaquette de présentation de « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments » reportée en annexe du présent règlement.

5- Risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses

Le territoire est soumis à un risque technologique lié à la traversée du territoire par une canalisation souterraine de transport de gaz naturel. Les études de danger afférentes définissent trois types de zone exposés ci-dessous, dont dépendent les interdictions ci-après. Les occupations et utilisations interdites ci-après se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU.

Par ailleurs, dans le cadre du plan d'actions anti-endommagement des réseaux, le télé-service www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr est mis en place pour prévenir les accidents et incidents lors des travaux réalisés à proximité de réseaux aériens, enterrés ou subaquatiques. Concrètement, toute personne envisageant de réaliser des travaux a l'obligation de consulter le télé-service www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr afin d'obtenir la liste des exploitants auxquels elle devra adresser les déclarations réglementaires de projet de travaux (DT) et d'intention de commencement de travaux (DICT). Ce Guichet Unique remplace le dispositif de recensement des réseaux et de leurs exploitants géré avant le 1^{er} juillet

2012 par chaque commune. Le défaut de déclaration peut être sanctionné d'une amende administrative pouvant atteindre 1.500 €.

5-1 Dans les zones de dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (IRE)

Le transporteur doit être informé de tout projet de construction ou d'aménagement le plus en amont possible afin de pouvoir analyser l'éventuel impact de ces projets sur la canalisation.

5-2 Dans les zones de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (PEL)

Est interdite la construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.

5-3 Dans les zones de dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (ELS)

Est interdite la construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

6- Bruit des infrastructures de transport terrestre

Dans les zones de bruit des infrastructures de transport terrestre figurées en annexe du présent plan, les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 23 juillet 2013 (pour les bâtiments d'habitation) et du 25 avril 2003 (respectivement pour les établissements d'enseignement, les établissements de santé et les hôtels) figurant en annexe du plan.

7- Eaux pluviales aux abords des routes départementales

Certaines sections des fossés des routes départementales risquent d'être affectées à la réception des eaux pluviales des secteurs bâtis ou à urbaniser. En conséquence, le Conseil Départemental de l'Hérault souhaite qu'une étude justifie la capacité des exutoires à assurer cette fonction et qu'elle définisse les adaptations à mettre en œuvre par la commune dans les zones à urbaniser. Il émet les réserves d'usage pour l'utilisation de fossés à d'autres fins que l'assainissement de la chaussée.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des routes départementales entre les riverains, les communes et le Département. (cf. règlement de voirie départementale – Chapitre VI – article 33 approuvé par l'assemblée départementale le 31 janvier 2005).

SECTION 3 – DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICATION

1- Construction ou installation existante

La notion de construction ou installation existante s'apprécie à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

2- Définition de l'emprise au sol pour l'application des articles 9 du règlement des zones

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

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- Les bassins de piscines
- Les constructions annexes

Ne sont pas constitutifs d'emprise au sol :

- Les terrasses et plages de piscines de plain-pied et les constructions sans fondations profondes et dont aucune partie n'a une hauteur supérieure à 0,20 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux
- Les saillies traditionnelles, bandeaux, corniches, marquises et autres éléments architecturaux dans la mesure où ils sont uniquement destinés à l'embellissement des constructions
- Les balcons et orielles.

3- Définition de la hauteur pour l'application des articles 10 du règlement des zones

La hauteur des constructions est mesurée au faîtiage ou acrotère du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, panneaux solaires et autres superstructures exclus.

Pour les constructions implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, le point bas de référence est constitué par le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, le point bas de référence est constitué par le terrain naturel défini comme le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement ou de terrassement nécessaires à la réalisation du projet. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

4- Dispositions relatives aux obligations en matière de stationnement pour l'application des articles 12 du règlement des zones

4-1 Modalités de réalisation

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L151-30 et L151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

4-2 Dispositions en faveur de certains logements

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

5- Dispositions relatives aux plantations pour l'application des articles 13 du règlement des zones

Toute plantation sera constituée d'arbustes ou d'arbres d'essences régionales et variées.

Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que Herbe de la Pampa, Buddleia, Ailante, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, ...

6- Définition des surfaces imperméabilisées pour l'application des articles 4 et 13 du règlement des zones

Pour l'application du présent règlement, la notion de surface imperméabilisée recouvre l'ensemble des constructions et aménagements qui empêchent la pénétration de l'eau dans le sol. Elle recouvre notamment :

- les surfaces bétonnées, y compris les aires de stationnement,
- les enrobés, bicouches et asphaltes,
- les piscines et les terrasses,
- les toitures et les toitures terrasses.

Pour l'application des articles 13, le calcul de la part d'espaces verts non imperméabilisés exclut en toutes hypothèses les toitures végétalisées, y compris celles remplissant la fonction de rétention pluviale. Ces dispositions n'ont toutefois pas pour effet d'interdire la mise en œuvre des toitures végétalisées en sus, le cas échéant, des espaces verts non imperméabilisés exigés.

Les espaces de pleine terre s'entendent comme des espaces libres en surface et en sous-sol, constitués d'une couche de terre végétale d'au moins 30 cm d'épaisseur.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond à une zone urbaine constituée par le centre ancien du village (centre historique et faubourgs). Elle se caractérise par un bâti ancien de forte densité s'implantant généralement en ordre continu, à l'alignement des voies et emprises publiques, sur un parcellaire dense et serré.

La zone a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des activités liées à la vie urbaine tels que commerces, services et équipements publics.

Compte tenu de la qualité de la forme urbaine et du caractère architectural du bâti, la protection et la mise en valeur de ce patrimoine est recherchée dans cette zone.

INFORMATIONS UTILES

La zone est notamment concernée, en tout ou partie, par :

- **Des outils de protection du patrimoine environnemental** (espaces boisés classés) pour lesquels on se reportera à la Section 1 du Titre II du présent règlement,
- **Des risques naturels** (phénomène de retrait-gonflement des argiles et risque sismique) pour lesquels on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement,
- **Des servitudes d'utilité publique** pour lesquelles on se reportera à la pièce VI-1 du plan local d'urbanisme.

Article UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- la création de terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs,
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- la création de parcs d'attractions et de golfs,
- les dépôts de matériaux ou matériel apparent,
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
- les parcs éoliens et photovoltaïques.

Article UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent aucun trouble anormal de voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens :

- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, sous réserve du respect des distances de réciprocité imposées par la réglementation agricole.

Sont admis les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone s'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural, archéologique et paysager du secteur.

Article UA 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie

Les voies de passage doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à 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.

Article UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

Le déversement dans le réseau public des eaux usées non domestiques est soumis à autorisation préalable conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de vidange des piscines dans le réseau public est interdit, sauf autorisation préalable du maire et sous réserve, le cas échéant, de prétraitement. A défaut, elles seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales soit sur le fonds même, après traitement et autorisation du maire. En aucun cas, elles ne pourront être déversées sur le fonds voisin conformément à la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En fonction de la capacité de ce réseau, le débit d'écoulement pourra être limité et dans ce cas des aménagements pour la rétention des eaux pluviales devront être réalisés.

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Pour les constructions neuves sur des parcelles inférieures à 500 m², un traitement quantitatif est exigé de type structures réservoirs poreuses et toiture stockant comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales contenues dans les Schémas Directeurs de Gestion des Eaux Pluviales des bassins versants « PALLAS et Coteaux de MEZE » et « VENE ».

Pour les constructions sur des parcelles supérieures à 500 m², un traitement quantitatif et qualitatif est exigé comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales sus mentionnées.

En toutes hypothèses, sont encouragés les dispositifs de récupération en vue du recyclage des eaux pluviales, pour une utilisation dans le respect de la réglementation.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible : en façade ou sous l'égout du toit.

Article UA 5 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, devront être prévues les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

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

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

Toutefois, un retrait est autorisé :

- lorsqu'il permet d'aligner la nouvelle construction avec la construction mitoyenne existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci,
- pour l'extension ou la surélévation des constructions existantes implantées en retrait de l'alignement, sous réserve de ne pas augmenter ce retrait.

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

A moins qu'elles ne joignent les limites séparatives, les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la continuité du front bâti sur rue ou place devra être rétablie par l'édification d'un mur de clôture joignant le mur pignon à la limite latérale et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Le bord franc du bassin des piscines et tout local technique enterré doit être situé en retrait minimum de 1,5 mètre des limites séparatives.

Article UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage.

Pour conserver le caractère du vieux village, une tolérance peut être admise, s'il y a lieu, pour un dépassement de la hauteur maximale autorisée en vue d'atteindre le gabarit de la construction mitoyenne la plus élevée.

Cependant, le dépassement doit être minime afin de respecter une ligne de perspective des faîtes des façades et éviter des décrochements verticaux importants même si un point haut mitoyen existe.

Dans le cas d'un immeuble existant dépassant la hauteur maximale autorisée, les extensions et les opérations de démolition/reconstruction pourront atteindre la hauteur du bâtiment initial.

Article UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des dispositions résultant de la servitude de protection du patrimoine architectural de type AC4, les dispositions suivantes sont applicables.

1- Dispositions générales

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

2- Façades

2-1 Composition architecturale :

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures (plus hautes que larges), pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

Dans les cas où la nouvelle construction possède une longueur de façade supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Le mur pignon d'une construction doit faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec la façade principale.

2-2 Ravalement :

A l'occasion du ravalement des façades, les éléments de modénature et les balcons anciens doivent être maintenus.

L'aspect des façades doit être mis en valeur. Une remise en état des parties endommagées sera entreprise.

2-3 Matériaux :

Pour les travaux de restauration, seul sera autorisé l'emploi de matériaux adaptés à l'architecture traditionnelle : sable, chaux, pierre, ...

2-4 Percements :

Dans le cadre de travaux portant sur les immeubles existants, les percements de pied de façade pour la création d'entrée de garage sont autorisés sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans la façade (proportions, formes, matériaux, ...) et de ne pas créer de gêne pour la circulation publique.

La réouverture des percements obturés et des portes cochères sera privilégiée en respectant les caractéristiques anciennes (formes, matériaux, ...).

Dans le cas de porte de garage existante, seule une ouverture supplémentaire par bâtiment pourra être admise.

3- Toitures

3-1 Nature et couleur :

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

3-2 Pente :

Les pentes des toitures respecteront la pente des toitures existantes.

4- Eléments d'architecture

Les éléments d'architecture existants (ou qui réapparaissent après décaissage de la façade) devront être conservés et mis en valeur ; en particulier devront être conservés :

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

L'aspect moderne des boisseaux de cheminée est à éviter.

5- Menuiseries

Les menuiseries anciennes (portes, volets, fenêtres) doivent être conservés lorsque leur état de conservation le permet ou remplacées à l'identique afin de maintenir une qualité esthétique.

Les volets en « Z » sont interdits.

6- Ferronneries

Les ferronneries anciennes devront être conservées.

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

- barreaudage s'inspirant des modèles anciens,
- peinture du barreaudage de teinte sombre en finition.

6- Zinguerie

Les chéneaux et descentes d'eau pluviale doivent être réalisés en zinc ou en terre cuite (vernissée), les pieds de chute étant traités en fonte.

L'emploi du PVC est interdit.

7- Clôtures

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec le caractère des immeubles et les clôtures avoisinantes. Elles seront de forme simple et de finition soignée : en particulier, les murs bahuts en agglos de ciment devront impérativement être enduits du même enduit que la construction ou que les clôtures avoisinantes. Sont à exclure les éléments dits décoratifs, les palissades en planches, en tôle ainsi que les clôtures en éléments de béton moulés.

La clôture pourra être pleine (en pierre sèche ou en maçonnerie enduite).

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

En toutes hypothèses, la hauteur des clôtures sur rue ne pourra excéder 2 mètres.

8- Murs de soutènement

La plantation de végétation tombante est fortement encouragée afin d'atténuer l'impact visuel de ce mur.

La finition de ce mur sera soignée, le béton brut de décoffrage ou les agglos de ciment non enduits seront interdits.

Article UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Habitations, y compris les aménagements, extensions ou changements de destination d'un bâtiment existant créant au moins un logement :	• une place par tranche de 60 m ² de surface de plancher de l'habitation, dans la limite de deux places par logement ; toute tranche entamée donne lieu à la création d'une place de stationnement,

2- Stationnement des vélos

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Immeubles d'habitations :	• une place par logement

Article UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces libres publics et privés, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les plantations nouvelles, les essences seront choisies de manière privilégiée parmi les essences préconisées dans la plaquette « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » annexée au présent règlement.

Article UA 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

CHAPITRE II – ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à une zone urbaine recouvrant les zones résidentielles qui correspondent au développement récent de l'urbanisation en périphérie du centre ancien. Les constructions sont implantées généralement en ordre discontinu, en recul des voies et emprises publiques.

La zone a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des activités liées à la vie urbaine tels que commerces, services et équipements publics.

La zone se divise en deux secteurs spécifiques :

- **Le secteur UC-a** correspond à des secteurs de moyenne à forte densité bâtie, développés principalement sur le mode du lotissement,
- **Le secteur UC-b** correspond à des secteurs où la moindre densité bâtie laisse place à des masses boisées d'intérêt paysager,
- **Le secteur UC-c** correspond au quartier de La Marausse.

INFORMATIONS UTILES

La zone est notamment concernée, en tout ou partie, par :

- **Des outils de protection du patrimoine environnemental** (espaces boisés classés, éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique) pour lesquels on se reportera à la Section 1 du Titre II du présent règlement,
- **Des risques naturels** (phénomène de retrait-gonflement des argiles et risque sismique) pour lesquels on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement,
- **Des nuisances sonores** liées aux infrastructures de transport terrestre pour lesquelles on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement,
- **Des servitudes d'utilité publique** pour lesquelles on se reportera à la pièce VI-1 du plan local d'urbanisme.

Article UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- la création de terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- la création de nouveaux villages de vacances,
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- la création de parcs d'attractions et de golfs,
- les dépôts de matériaux ou matériel apparent,
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
- les parcs éoliens et photovoltaïques.

Article UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Excepté en secteur UC-c :

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent aucun trouble anormal de voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens :

- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, sous réserve du respect des distances de réciprocité imposées par la réglementation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.).

Sont admis les affouillements ou exhaussements dès lors qu'ils sont nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

2- Servitude de mixité sociale :

En secteurs UC-a et UC-b : Tout programme de construction ou d'aménagement à destination d'habitation prévoyant la création de 6 logements ou plus devra réserver 30 % minimum du nombre de logements créés à la réalisation de logements locatifs sociaux.

En secteur UC-c : Tout programme de construction ou d'aménagement à destination d'habitation devra réserver 50 % minimum du nombre de logements créés à la réalisation de logements locatifs sociaux.

3- Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Toutes constructions, tous aménagements et travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la préservation des éléments identifiés.

Article UC 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie

Les voies de passage doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

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 n'être utilisées qu'exceptionnellement, lorsque aucune autre solution technique n'est possible, et ne pas excéder une longueur de 100 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Article UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

Le déversement dans le réseau public des eaux usées non domestiques est soumis à autorisation préalable conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de vidange des piscines dans le réseau public est interdit, sauf autorisation préalable du maire et sous réserve, le cas échéant, de prétraitement. A défaut, elles seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales soit sur le fonds même, après traitement et autorisation du maire. En aucun cas, elles ne pourront être déversées sur le fonds voisin conformément à la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Toute opération devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisé et comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales contenues dans les Schémas Directeurs de Gestion des Eaux Pluviales des bassins versants « PALLAS et Coteaux de MEZE » et « VENE ».

Pour les constructions neuves sur des parcelles inférieures à 500 m², un traitement quantitatif est exigé de type des dispositifs de récupération des eaux pluviales à la parcelle, comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales sus mentionnées.

Pour les constructions sur des parcelles supérieures à 500 m², un traitement quantitatif et qualitatif est exigé comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales sus mentionnées. Ces systèmes pourront être des bassins de rétention, collectif dans le cadre d'un lotissement ou individuel, ou bien des dispositifs de récupération des eaux pluviales à la parcelle, éventuellement de systèmes d'infiltration à la parcelle, tel des puits secs ou des tranchées d'infiltration, avec des trop pleins dirigés vers les jardins.

En toutes hypothèses, sont encouragés les dispositifs de récupération en vue du recyclage des eaux pluviales, pour une utilisation dans le respect de la réglementation.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Article UC 5 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, devront être prévues les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

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

1- En secteurs UC-a et UC-b

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante ne respectant le recul imposé, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci dans les conditions visées à l'article UC 7,
- le long des voies de desserte interne des opérations d'ensemble,
- pour les extensions et surélévations de bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- pour le bord franc du bassin des piscines et tout local technique enterré sous réserve d'un retrait minimum de 1,50 mètre de l'alignement.

2- En secteur UC-c

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques est possible sous la double condition qu'il s'agisse d'une voie de desserte interne à une opération d'ensemble et qu'un espace vert ou un trottoir sépare la construction de la chaussée automobile.

Article UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- En secteurs UC-a et UC-b

Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Toutefois, une implantation des constructions en limites séparatives est admise :

- lorsque la construction ne dépasse pas une hauteur totale de 4 mètres et une longueur de 10 mètres mesurée le long de la limite séparative ; en cas d'implantation à l'angle de deux limites séparatives contiguës, la longueur de 10 mètres est calculée de manière cumulée sur les deux limites séparatives ;
- lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment de gabarit sensiblement identique.

Le bord franc du bassin des piscines et tout local technique enterré doit être situé en retrait minimum de 1,50 mètre des limites séparatives.

2- En secteur UC-c

Les constructions doivent être implantées :

- soit de telle façon que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$),
- soit sur la limite séparative dans le cas de maisons jumelées ou en bande ou bien dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Les annexes non jointives au bâtiment principal peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve :

- que leur emprise au sol n'excède par une surface totale égale à 2 % de la surface de la parcelle,
- que leur emprise au sol ne soit jamais supérieure à 10 m² au total,
- que la largeur de l'annexe ne soit pas inférieure au tiers de sa longueur,
- que la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage, ou 3,50 mètres si elle se présente sur la limite séparative par le pignon.

Article UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article UC 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- En secteurs UC-a et UC-b

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder un niveau au dessus du rez-de-chaussée (R+1) dans la limite de 10 mètres au faîtage.

Dans le cas d'un immeuble existant dépassant la hauteur maximale autorisée, les extensions et les opérations de démolition/reconstruction pourront atteindre la hauteur du bâtiment initial.

La hauteur n'est pas limitée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2- En secteur UC-c

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,50 mètres au faîtage.

La hauteur n'est pas limitée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des dispositions résultant de la servitude de protection du patrimoine architectural de type AC4, les dispositions suivantes sont applicables.

1- Dispositions générales

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

Les bâtiments projetés devront présenter une volumétrie simple et régulière, en évitant les effets caricaturaux dus à des angles aigus saillants ou à une volumétrie agressive.

L'ordonnancement des constructions et les plans de masse de lotissement doivent s'inscrire dans une démarche raisonnée d'urbanisation et faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

Les groupements d'habitation doivent être regroupés de façon cohérente en constituant des greffes ponctuelles sur le centre ancien.

Les masses bâties doivent être organisées en s'inspirant des exemples locaux d'architecture traditionnelle.

Le plan de masse tiendra compte des dénivelés naturels et les projets de constructions seront conçus en fonction de la morphologie du site.

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

1-1 Matériaux :

Pour les bâtiments, les matériaux employés seront choisis avec des matières mates ou satinées. L'emploi de parements brillants ou de matériaux réfléchissants ou polis est interdit.

Dans le cas de parois vitrées, les verres réfléchissants seront évités.

1-2 Couleurs :

Les couleurs employées tiendront compte de la palette du paysage dans lequel elles s'intègrent. Elles seront choisies en harmonie avec les dominantes du site. L'emploi de couleurs vives ou franches en grande surface est interdit. L'emploi de couleurs sourdes ou cassées sera toujours préféré.

1-3 Valeur :

Les couleurs ou teintes claires sont à éviter, l'emploi du blanc en grande surface est interdit. La valeur des parements choisis sera toujours moyenne ou sombre, jamais claire.

1-4 Couvertures :

Les masses seront couvertes avec des couvertures en tuiles réalisées en pente entre 25 % et 30 %, sans accident artificiel ou inutile, de manière à obtenir une volumétrie la plus régulière et harmonieuse possible.

Les tuiles seront choisies dans une couleur unie de valeur moyenne, brune, ocre, terre de sienne ou patinée de façon discrète.

La réalisation de couverture en tuiles panachées est interdite.

Les ventilations de chutes sortant en toiture seront regroupées et acheées par des tuiles à douille.

1-5 Egouts de toits :

Les égouts ou dépassés de toit seront traités en reprenant les modèles traditionnels locaux :

- débord sur génoise,
- débord sur chevron bois.

Dans le cas de partie en auvent, l'emploi de débord sur génoise est interdit.

1-6 Percements :

Les percements sont en général axés par travées et les trumeaux règnent entre eux lorsqu'il y a plusieurs étages. La taille des baies va en décroissant depuis le rez-de-chaussée jusqu'au dernier niveau. Leur proportion sera, pour les fenêtres et portes, choisie plus haute que large.

1-7 Extension de bâtiments existants :

Dans le cas d'extension de bâtiment existant, la partie adventice devra se greffer à l'existant sans le dénaturer. Les volumes de couverture seront de conception simple.

1-8 Capteurs solaires :

L'installation de capteurs solaires ne sera possible que si leur intégration parfaite est assurée. En particulier, les panneaux solaires ne devront pas être installés en superstructure verticale sur la toiture et devront respecter la pente de la toiture.

1-9 Treilles, pergolas et tonnelles :

Pour les dessins de ces structures, on s'inspirera des modèles anciens traditionnels. Les structures en béton armé, aluminium, tube de fibrociment, etc... sont interdites.

2- Equipements publics et bâtiments d'activités

2-1 Eléments extérieurs :

Toute installation de boîtiers et dispositifs d'alarme, de climatisation, de caisson ou de groupes de ventilation apparents en toiture ou en façade est interdite.

2-2 Masse et volumétrie :

Les bâtiments projetés pourront présenter une volumétrie générale simple et régulière, en évitant les effets caricaturaux dus à des angles saillants ou une volumétrie agressive.

La création de volumes trop importants sera évitée et l'intégration des projets recherchée en étudiant l'assemblage de plusieurs volumes plus petits.

2-3 Matériaux, couleur et valeur :

Pour les bâtiments, les matériaux employés seront choisis avec des matières mates ou satinées. L'emploi de parements brillants ou de matériaux réfléchissants ou polis est interdit.

Les couleurs employées tiendront compte de la palette du paysage dans lequel elles s'intègrent. L'emploi de couleurs vives ou franches en grande surface est interdit. L'emploi du blanc en grande surface est interdit.

La valeur des parements choisis sera toujours moyenne ou sombre, jamais claire.

2-4 Toitures terrasses :

Les couvertures en toiture terrasse sont autorisées. Ces couvertures feront l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné ; elles pourront être végétalisées.

La couverture des bâtiments agricoles par des plaques industrielles laissées apparentes est interdite. Les couvertures en pente devront être conservées en tuiles de terre cuite.

3- Clôtures

3-1 Généralités :

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec le caractère des immeubles et les clôtures avoisinantes. Elles seront de forme simple et de finition soignée : en particulier, les murs bahuts en agglomérat de ciment devront impérativement être enduits du même enduit que la construction ou que les clôtures avoisinantes. Sont à exclure les éléments dits décoratifs, les palissades en planches, en tôle ainsi que les clôtures en éléments de béton moulés.

Leur couronnement sera sans débord ; il devra affleurer le nu du parement.

Les murs de clôtures seront de hauteur constante sans décroché ou effet de créneau.

La hauteur maximale autorisée est de 2 mètres.

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

3-2 Murs de soutènement :

La plantation de végétation tombante est fortement encouragée afin d'atténuer l'impact visuel de ce mur.
La finition de ce mur sera soignée, le béton brut de décoffrage ou les agglos de ciment non enduits seront interdits.

3-3 En limite de voie :

Les clôtures situées en limite de voie seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre au-dessus du sol surmonté ou non d'une grille ou d'éléments de claire-voie de forme simple d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et doublées d'une haie végétale vive.

3-4 En limite de propriété :

Les clôtures situées entre deux propriétés pourront avoir les caractéristiques des clôtures en limite de voie ou être constituées :

- d'un simple grillage doublé d'une haie végétale vive,
- ou d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximale, excepté en limite de zone A.

Article UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m² y compris les accès.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Habitations, y compris les aménagements, extensions ou changements de destination d'un bâtiment existant créant au moins un logement :	• deux places par logement
Commerce, bureaux :	• une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, des places de stationnement destinées au stationnement des visiteurs seront exigées à raison d'une place pour deux logements.

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

2- Stationnement des vélos

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Immeubles d'habitations :	• une place par logement
Immeubles de bureaux :	• une place par tranche de 25 m ² de surface de plancher

Article UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Dispositions générales

Les surfaces libres des parcelles privatives ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
Toute opération d'aménagement d'ensemble devra s'accompagner de la réalisation d'espaces verts non imperméabilisés d'une superficie d'un seul tenant au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération.
Pour les plantations nouvelles, les essences seront choisies de manière privilégiée parmi les essences préconisées dans la plaquette « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » annexée au présent règlement.

2- Dispositions particulières au secteur UC-a

Les parcelles privatives doivent être aménagées en espaces verts non imperméabilisés sur au moins 20 % de la surface du terrain d'assiette de la construction, dont la moitié en pleine terre.

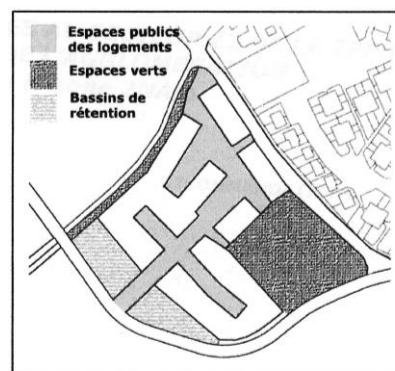
3- Dispositions particulières au secteur UC-b

Les parcelles privatives doivent être aménagées en espaces verts non imperméabilisés sur au moins 30 % de la surface du terrain d'assiette de la construction.

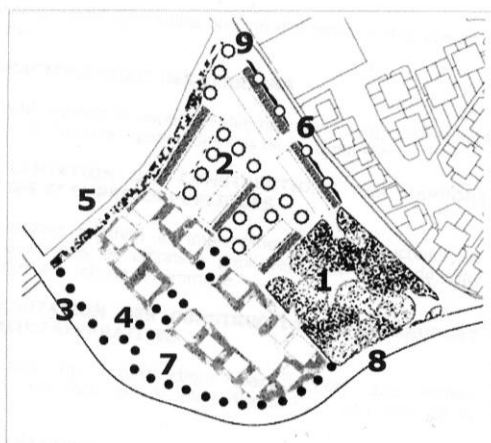
Les plantations existantes seront conservées. A défaut, elles seront remplacées par des plantations au moins équivalentes en quantité et en qualité sur la même unité foncière.

4- Dispositions particulières au secteur UC-c

Les espaces libres doivent être conçus et maintenues selon le schéma ci-contre :



Les plantations doivent être conçues et maintenues selon les prescriptions suivantes :



1. Bosquet pins, cyprès, chênes verts...
2. Arbres d'alignement/ombrage
3. Arbres d'alignement marquant la voie de ceinture
4. Alignements pour marquer l'entrée de l'îlot
5. Bande de 5 m de large à partir du pied du talus complantée d'arbustes et arbres denses
6. En bordure du chemin piéton, un massif végétal allant jusqu'à 6 m de largeur et quelques arbres moyens protégeront les jardins privatifs.
7. Les espaces de rétention pluviale recevront une végétation adaptée
8. Les talus du bosquet doivent être circonscrits par des murets de soutènement de 1,80m au maximum, surmontés d'un grillage, qui feront office de fond de jardin pour les habitations ; ces talus sont à végétaliser de manière adéquate
9. Habillage du grand mur de soutènement par un massif végétal.

Les représentations graphiques ci-dessus ont la même valeur contraignante que les dispositions écrites du règlement et de ses documents graphiques. Elles sont opposables à l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et ouverture d'installations classées.

Article UC 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

CHAPITRE III – ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond à une zone urbaine de faible densité recouvrant l'ancienne zone artisanale au sud du village dont l'urbanisation est restée limitée du fait de l'insuffisance des réseaux.

Dans cette zone en particulier, il pourra être fait application des dispositions de l'article L111-11 du code de l'urbanisme en cas d'insuffisance des réseaux.

INFORMATIONS UTILES

La zone est notamment concernée, en tout ou partie, par :

- **Des risques naturels** (phénomène de retrait-gonflement des argiles et risque sismique) pour lesquels on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement,
- **Des servitudes d'utilité publique** pour lesquelles on se reportera à la pièce VI-1 du plan local d'urbanisme.

Article UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- la création de terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs,
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- la création de parcs d'attractions et de golfs,
- les dépôts de matériaux ou matériel apparent,
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
- les parcs éoliens et photovoltaïques.

Article UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent aucun trouble anormal de voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens :

- les constructions destinées à l'artisanat.

Sont admis les affouillements ou exhaussements dès lors qu'ils sont nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Article UD 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie

Les voies de passage doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

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 n'être utilisées qu'exceptionnellement, lorsque aucune autre solution technique n'est possible, et ne pas excéder une longueur de 100 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Article UD 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

Le déversement dans le réseau public des eaux usées non domestiques est soumis à autorisation préalable conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de vidange des piscines dans le réseau public est interdit, sauf autorisation préalable du maire et sous réserve, le cas échéant, de prétraitement. A défaut, elles seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales soit sur le fonds même, après traitement et autorisation du maire. En aucun cas, elles ne pourront être déversées sur le fonds voisin conformément à la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Toute opération devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisé et comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales contenues dans les Schémas Directeurs de Gestion des Eaux Pluviales des bassins versants « PALLAS et Coteaux de MEZE » et « VENE ».

En toutes hypothèses, sont encouragés les dispositifs de récupération en vue du recyclage des eaux pluviales, pour une utilisation dans le respect de la réglementation.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Article UD 5 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5 \text{ m}$).

Article UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article UD 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 5 % de la superficie d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5 mètres au faîtage.

Article UD 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des dispositions résultant de la servitude de protection du patrimoine architectural de type AC4, les dispositions suivantes sont applicables.

1- Dispositions générales

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

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

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site avoisinant ou être en harmonie avec elles.

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. Leurs proportions seront définies en fonction des proportions des percements existants.

Il est nécessaire d'apporter un soin particulier au rythme et aux proportions des façades ainsi qu'au positionnement des ouvertures.

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

2- Les clôtures

2-1 Généralités :

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec le caractère des immeubles et les clôtures avoisinantes. Elles seront de forme simple et de finition soignée : en particulier, les murs bahuts en agglomérat de ciment devront impérativement être enduits du même enduit que la construction ou que les clôtures avoisinantes. Sont à exclure les éléments dits décoratifs, les palissades en planches, en tôle ainsi que les clôtures en éléments de béton moulés.

La hauteur maximale autorisée est de 2 mètres.

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

2-2 Murs de soutènement :

La plantation de végétation tombante est fortement encouragée afin d'atténuer l'impact visuel de ce mur.

La finition de ce mur sera soignée, le béton brut de décoffrage ou les agglomérats de ciment non enduits seront interdits.

2-3 En limite de voie :

Les clôtures situées en limite de voie seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre au-dessus du sol surmonté ou non d'une grille ou d'éléments de claire-voie de forme simple d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et doublée d'une haie végétale vive.

2-4 En limite de propriété :

Les clôtures situées entre deux propriétés pourront avoir les caractéristiques des clôtures en limite de voie ou être constituées :

- d'un simple grillage doublé d'une haie végétale vive,
- ou d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximale.

Article UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m² y compris les accès.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Habitations, y compris les aménagements, extensions ou changements de destination d'un bâtiment existant créant au moins un logement :	• deux places par logement
Artisanat :	• une place de stationnement pour 80 m ² de surface de plancher de l'établissement

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

2- Stationnement des vélos

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Immeubles d'habitations :	• une place par logement

Article UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres des parcelles privatives ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les parcelles privatives doivent être aménagées en espaces verts non imperméabilisés sur au moins 65 % de la surface du terrain d'assiette de la construction.

Les plantations existantes seront conservées. A défaut, elles seront remplacées par des plantations au moins équivalentes en quantité et en qualité sur la même unité foncière.

Pour les plantations nouvelles, les essences seront choisies de manière privilégiée parmi les essences préconisées dans la plaquette « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » annexée au présent règlement.

Article UD 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

CHAPITRE IV – ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond à une zone urbaine réservée aux activités économiques de nature diverse.

INFORMATIONS UTILES

La zone est notamment concernée, en tout ou partie, par :

- **Des risques naturels** (phénomène de retrait-gonflement des argiles et risque sismique) pour lesquels on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement,
- **Des nuisances sonores** liées aux infrastructures de transport terrestre pour lesquelles on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement,
- **Des servitudes d'utilité publique** pour lesquelles on se reportera à la pièce VI-1 du plan local d'urbanisme.

Article UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation autre que celles visées à l'article UE2 ci-après,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- la création de terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs,
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- la création de parcs d'attractions et de golfs,
- les dépôts de matériaux ou matériel apparent,
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
- les parcs éoliens et photovoltaïques.

Article UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les habitations nécessaires à un établissement d'activité admis sur la zone, à raison d'un logement par activité et sous réserve des conditions suivantes :

- que l'habitation soit édifée simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité auquel elle se rapporte,
- et dans la limite de 100 m² de surface de plancher à destination d'habitat.

Sont admis les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone s'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural, archéologique et paysager du secteur.

Article UE 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie

Les voies de passage doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La, largeur de plateforme des voies publiques et privées à créer sera de 6 mètres minimum.

Les voies en impasse doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement, lorsque aucune autre solution technique n'est possible, et ne pas excéder une longueur de 100 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Article UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

Le déversement dans le réseau public des eaux usées non domestiques est soumis à autorisation préalable conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de vidange des piscines dans le réseau public est interdit, sauf autorisation préalable du maire et sous réserve, le cas échéant, de prétraitement. A défaut, elles seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales soit sur le fonds même, après traitement et autorisation du maire. En aucun cas, elles ne pourront être déversées sur le fonds voisin conformément à la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Toute opération devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisé.

Un traitement quantitatif et qualitatif est exigé comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales contenues dans les Schémas Directeurs de Gestion des Eaux Pluviales des bassins versants « PALLAS et Coteaux de MEZE » et « VENE ».

Si de nouvelles voiries doivent être créées, elles devront être équipées d'un système d'assainissement pluvial dimensionné pour des pluies de fréquence au moins vingtennale et intégrant un dispositif de traitement de la pollution d'origine routière.

Si ces nouvelles infrastructures s'accompagnent d'aires de stationnement, d'aires de stockage, ou toute autre activité susceptible de transmettre une pollution au réseau hydrographique, elles devront également s'accompagner de dispositifs de rétention équipés d'un système de traitement des eaux de ruissellement pluvial.

En toutes hypothèses, sont encouragés les dispositifs de récupération en vue du recyclage des eaux pluviales, pour une utilisation dans le respect de la réglementation.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Article UE 5 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, devront être prévues les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5 \text{ m}$).

Article UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Article UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage.
Dans le cas d'un immeuble existant dépassant la hauteur maximale autorisée, les extensions pourront atteindre la hauteur du bâtiment initial.

Article UE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des dispositions résultant de la servitude de protection du patrimoine architectural de type AC4, les dispositions suivantes sont applicables.

1- Dispositions générales

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

En particulier, la couleur des façades des bâtiments devra s'harmoniser avec les couleurs du site (tons de vert sombre, vert de gris, ocres, gris, ...). Les couleurs cassées seront préférées aux couleurs primaires (jaune, rouge, bleu), l'utilisation du blanc est interdite sur des façades entières, seuls des détails d'architecture pouvant utiliser le blanc.

Les acrotères en toiture sont interdits.

2- Éléments extérieurs :

Toute installation de boîtiers et dispositifs d'alarme, de climatisation, de caisson ou de groupes de ventilation apparents en toiture ou en façade est interdite.

3- Masse et volumétrie :

Les bâtiments projetés pourront présenter une volumétrie générale simple et régulière, en évitant les effets caricaturaux dus à des angles saillants ou une volumétrie agressive.

La création de volumes trop importants sera évitée et l'intégration des projets recherchée en étudiant l'assemblage de plusieurs volumes plus petits.

4- Matériaux, couleur et valeur :

Pour les bâtiments, les matériaux employés seront choisis avec des matières mates ou satinées. L'emploi de parements brillants ou de matériaux réfléchissants ou polis est interdit.

Les couleurs employées tiendront compte de la palette du paysage dans lequel elles s'intègrent. L'emploi de couleurs vives ou franches en grande surface est interdit. L'emploi du blanc en grande surface est interdit.

La valeur des parements choisis sera toujours moyenne ou sombre, jamais claire.

5- Toitures terrasses :

Les couvertures en toiture terrasse sont autorisées. Ces couvertures feront l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné ; elles pourront être végétalisées.

La couverture des bâtiments agricoles par des plaques industrielles laissées apparentes est interdite. Les couvertures en pente devront être conservées en tuiles de terre cuite.

6- Les clôtures

6-1 Généralités :

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec le caractère des immeubles et les clôtures avoisinantes. Elles seront de forme simple et de finition soignée : en particulier, les murs bahuts en agglôs de ciment devront impérativement être enduits du même enduit que la construction ou que les clôtures avoisinantes. Sont à exclure les éléments dits décoratifs, les palissades en planches, en tôle ainsi que les clôtures en éléments de béton moulés.

La hauteur maximale autorisée est de 2 mètres.

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

6-2 Murs de soutènement :

La plantation de végétation tombante est fortement encouragée afin d'atténuer l'impact visuel de ce mur.

La finition de ce mur sera soignée, le béton brut de décoffrage ou les agglôs de ciment non enduits seront interdits.

6-3 En limite de voie :

Les clôtures situées en limite de voie seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre au-dessus du sol surmonté ou non d'une grille ou d'éléments de claire-voie de forme simple d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et doublé d'une haie végétale vive.

6-4 En limite de propriété :

Les clôtures situées entre deux propriétés pourront avoir les caractéristiques des clôtures en limite de voie ou être constituées d'un simple grillage doublé d'une haie végétale vive.

En limite de zone A, les clôtures en maçonnerie sont interdites, elles seront obligatoirement constituées d'un simple grillage doublé d'une haie végétale vive.

Article UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m² y compris les accès.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Habitations :	• deux places par logement
Commerce, bureaux :	• une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement
Artisanat, industrie :	• une place de stationnement pour 80 m ² de surface de plancher de l'établissement

A ces places de stationnement, s'ajoutent les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer ces opérations sur la voie publique est interdite.

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

2- Stationnement des vélos

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Immeubles d'habitations :	• une place par logement
Immeubles de bureaux :	• une place par tranche de 25 m² de surface de plancher

Article UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres des parcelles privatives ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
Des haies vives destinées à masquer les dépôts extérieurs doivent être créées. Elles seront constituées d'arbres à feuillage persistant formant écran, en particulier depuis les voies et emprises publiques.
Pour les plantations nouvelles, les essences seront choisies de manière privilégiée parmi les essences préconisées dans la plaquette « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » annexée au présent règlement.

Article UE 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

CHAPITRE V – ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP correspond à une zone urbaine réservée à des équipements d'intérêt collectif ou de services publics et des équipements touristiques, sportifs et de loisirs. Elle comprend :

- un secteur UPa dédié à une mixité d'équipements publics,
- un secteur UPc correspondant au camping municipal.

INFORMATIONS UTILES

La zone est notamment concernée, en tout ou partie, par :

- Des risques naturels (phénomène de retrait-gonflement des argiles et risque sismique) pour lesquels on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement,
- Des servitudes d'utilité publique pour lesquelles on se reportera à la pièce VI-1 du plan local d'urbanisme.

Article UP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation et au commerce autres que celles visées à l'article UP 2 ci-après,
- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, aux bureaux,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts, excepté en secteur UPa,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances,
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- la création de parcs d'attractions et de golfs,
- les dépôts de matériaux ou matériel apparent,
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
- les parcs éoliens et photovoltaïques.

Article UP 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- En secteurs UP et UPa

Sont admises les habitations nécessaires à un équipement admis sur la zone, à raison d'un logement par équipement et dans la limite de 150 m² de surface de plancher par habitation.

Sont admis les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone s'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural, archéologique et paysager du secteur.

2- En secteur UPa

Sont en outre admises les constructions destinées à la fonction d'entrepôts liées et nécessaires à un équipement d'intérêt collectif ou de services publics.

3- En secteur UPc

Sont admis sous réserve d'être liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité de camping :

- un logement d'une surface maximale de 150 m² de surface de plancher,
- les commerces et services dans la limite de 150 m² de surface de plancher par commerce.

Sont admis les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone s'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural, archéologique et paysager du secteur.

Article UP 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie

Les voies de passage doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de plateforme des voies publiques et privées à créer sera de 6 mètres minimum.

Les voies en impasse doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement, lorsque aucune autre solution technique n'est possible, et ne pas excéder une longueur de 100 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Article UP 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

Le déversement dans le réseau public des eaux usées non domestiques est soumis à autorisation préalable conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de vidange des piscines dans le réseau public est interdit, sauf autorisation préalable du maire et sous réserve, le cas échéant, de prétraitement. A défaut, elles seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales soit sur le fonds même, après traitement et autorisation du maire. En aucun cas, elles ne pourront être déversées sur le fonds voisin conformément à la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Toute opération devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisé.

Un traitement quantitatif et qualitatif est exigé comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales contenues dans les Schémas Directeurs de Gestion des Eaux Pluviales des bassins versants « PALLAS et Coteaux de MEZE » et « VENE ».

Si de nouvelles voiries doivent être créées, elles devront être équipées d'un système d'assainissement pluvial dimensionné pour des pluies de fréquence au moins vingtennale et intégrant un dispositif de traitement de la pollution d'origine routière.

Si ces nouvelles infrastructures s'accompagnent d'aires de stationnement, d'aires de stockage, ou toute autre activité susceptible de transmettre une pollution au réseau hydrographique, elles devront également s'accompagner de dispositifs de rétention équipés d'un système de traitement des eaux de ruissellement pluvial.

En toutes hypothèses, sont encouragés les dispositifs de récupération en vue du recyclage des eaux pluviales, pour une utilisation dans le respect de la réglementation.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Article UP 5 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Article UP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article UP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5 \text{ m}$).

Article UP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

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

Article UP 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UP 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5 mètres au faîtage.

En secteur UPa, une hauteur à 7 mètres au faîtage pourra être partiellement autorisée, notamment pour les hangars, locaux et installations techniques.

Article UP 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des dispositions résultant de la servitude de protection du patrimoine architectural de type AC4, les dispositions suivantes sont applicables.

1- Dispositions générales

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

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

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

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site avoisinant ou être en harmonie avec elles ; en particulier, l'emploi de teintes claires et du blanc est interdit.

2- Les clôtures

2-1 Généralités :

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec le caractère des immeubles et les clôtures avoisinantes. Elles seront de forme simple et de finition soignée : en particulier, les murs bahuts en agglos de ciment devront impérativement être enduits du même enduit que la construction ou que les clôtures avoisinantes. Sont à exclure les éléments dits décoratifs, les palissades en planches, en tôle ainsi que les clôtures en éléments de béton moulés.

La hauteur maximale autorisée est de 2 mètres.

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

2-2 Murs de soutènement :

La plantation de végétation tombante est fortement encouragée afin d'atténuer l'impact visuel de ce mur.

La finition de ce mur sera soignée, le béton brut de décoffrage ou les agglos de ciment non enduits seront interdits.

2-3 En limite de voie :

Les clôtures situées en limite de voie seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre au-dessus du sol surmonté ou non d'une grille ou d'éléments de claire-voie de forme simple d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et doublée d'une haie végétale vive.

2-4 En limite de propriété :

Les clôtures situées entre deux propriétés pourront avoir les caractéristiques des clôtures en limite de voie ou être constituées :

- d'un simple grillage doublé d'une haie végétale vive,
- ou d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximale.

Article UP 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m² y compris les accès.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Habitations :	• deux places par logement
Terrains de camping et de caravanage :	• une place par emplacement

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

Article UP 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres des parcelles privatives ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Des haies vives destinées à masquer les constructions doivent être créées. Elles seront constituées d'arbres à feuillage persistant formant écran, en particulier depuis les voies et emprises publiques.

Pour les plantations nouvelles, les essences seront choisies de manière privilégiée parmi les essences préconisées dans la plaquette « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » annexée au présent règlement.

Article UP 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **AU** correspond aux secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation pour accueillir les développements du village à vocation d'habitat, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dès réalisation des équipements. La zone sera ouverte à l'urbanisation en tranches successives selon les principes définis aux OAP applicables à la zone, chacune à l'issue de la complète réalisation de la précédente.

La zone a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des activités liées à la vie urbaine tels que commerces, services et équipements publics.

INFORMATIONS UTILES

Les zones sont notamment concernées, en tout ou partie, par :

- **Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** pour lesquelles on se reportera à la pièce III du plan local d'urbanisme,
- **Des risques naturels** (phénomène de retrait-gonflement des argiles et risque sismique) pour lesquels on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement,
- **Des nuisances sonores** liées aux infrastructures de transport terrestre pour lesquelles on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement,
- **Des servitudes d'utilité publique** pour lesquelles on se reportera à la pièce VI-1 du plan local d'urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone nécessitera préalablement :

- L'approbation du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales,
- La révision du zonage et du règlement de la ZPPAUP par l'instauration de l'AVAP.

Il est par ailleurs recommandé de procéder à des études de faisabilité géotechnique et hydrologique préalablement à l'urbanisation de la zone.

Article AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôts,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- la création de terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs,
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- la création de parcs d'attractions et de golfs,
- les dépôts de matériaux ou matériel apparent,
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
- les parcs éoliens et photovoltaïques.

Article AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Modalités d'urbanisation et phasage

La zone sera urbanisée lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone, réalisée en plusieurs tranches successives selon les principes définis aux OAP applicables à la zone, chacune à l'issue de la complète réalisation de la précédente.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par les possibilités effectives d'alimentation en eau potable en fonction du programme de diversification de la ressource en eau, pour satisfaire les besoins de la population à raccorder en terme de quantité et de qualité.

2- Orientations d'aménagement et de programmation

L'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à la zone.

3- Servitude de mixité sociale

L'opération devra réserver au moins 30 % du nombre de logements créés à l'échelle de la zone à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Pour chaque phase, la part de logements locatifs sociaux à produire pourra être modulée sous réserve :

- que la part de 30 % soit respectée à l'échelle de la zone (et donc à l'issue de la réalisation des trois phases),
- en aucun cas, la part de logements locatifs sociaux des deux premières phases ne pourra être nulle.

4- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent aucun trouble anormal de voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens :

- les constructions destinées à l'artisanat,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.).

Sont admis les affouillements ou exhaussements dès lors qu'ils sont nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Article AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès à la zone devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à la zone.

2- Voirie

Les voies de passage doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

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 à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les voiries de desserte générale de la zone devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à la zone.

Article AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

Le déversement dans le réseau public des eaux usées non domestiques est soumis à autorisation préalable conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de vidange des piscines dans le réseau public est interdit, sauf autorisation préalable du maire et sous réserve, le cas échéant, de prétraitement. A défaut, elles seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales soit sur le fonds même, après traitement et autorisation du maire. En aucun cas, elles ne pourront être déversées sur le fonds voisin conformément à la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Toute opération devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisé et comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales contenues dans les Schémas Directeurs de Gestion des Eaux Pluviales des bassins versants « PALLAS et Coteaux de MEZE » et « VENE ».

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain devront garantir le traitement des eaux de ruissellement avant rejet dans le réseau communal. Un traitement quantitatif et qualitatif sera donc exigé comme précisée dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales sus mentionnées.

Dans le cas d'aménagement d'ensemble, ces derniers devront être conçus en positionnant les sites réservés pour la création d'ouvrage de compensation collectifs destinés à maîtriser les débits et les volumes d'eau de ruissellement pluvial déversé vers le réseau hydrographique en aval, et en structurant le réseau de collecte des eaux pluviales en tenant compte de la nécessité d'un guidage possible par les voiries des eaux de ruissellement excédentaires (par rapport au réseau de collecte), de manière à assurer un écoulement en surface vers les ouvrages de compensation.

Les dispositifs de compensation seront dimensionnés en conformité avec les prescriptions de la MISE de l'Hérault, et avec des dispositifs de traitement adapté à l'usage des constructions.

Les réseaux de collecte des eaux pluviales seront dimensionnés en application des normes de 1996, en considérant des pluies vingtennales pour de l'habitat moyennement dense et des pluies trentennales en cas de zone économique ou commerciale.

En outre, l'utilisation de techniques alternatives est recommandée et devra faire l'objet d'une étude comparative technico-économique.

En toutes hypothèses, sont encouragés les dispositifs de récupération en vue du recyclage des eaux pluviales, pour une utilisation dans le respect de la réglementation.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Article AU 5 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Devront être prévues les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en retrait minimum de 3 mètres ou 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques.

Le bord franc du bassin des piscines et tout local technique enterré s'implanteront en retrait minimum de 1,50 mètre de l'alignement.

Article AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins qu'elles ne joignent les limites séparatives, les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier, hors débords de toiture, au point le plus proche de la limite séparative ne puisse être inférieure à 3 mètres ($L \geq 3 \text{ m}$).

Le bord franc du bassin des piscines et tout local technique enterré doit être situé en retrait minimum de 1,5 mètre des limites séparatives.

Au sein d'une zone profonde de 6 mètres comptés à partir de la limite entre les zones AU et Nr, les constructions sont interdites.

Article AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.

La hauteur n'est pas limitée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des dispositions résultant de la servitude de protection du patrimoine architectural de type AC4, les dispositions suivantes sont applicables.

1- Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. L'ordonnancement des constructions et les plans de masse doivent s'inscrire dans une démarche raisonnée d'urbanisation et faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

1-1 Volumétries :

Les bâtiments projetés devront présenter une volumétrie simple et régulière, en évitant les effets caricaturaux dus à des angles aigus saillants ou à une volumétrie agressive.

Une construction peut présenter plusieurs volumes, un volume principal accompagné de volumes secondaires.

Le volume principal présente un plan de base rectangulaire, d'une hauteur maximale de deux niveaux bâtis (R+1), chapeauté d'un toit plat ou d'un toit à deux pentes.

Le volume principal peut être accompagné de volumes secondaires, d'une hauteur d'un niveau bâti.

1-2 Matériaux :

Pour les bâtiments, les matériaux employés seront choisis avec des matières mates ou satinées. L'emploi de parements brillants ou de matériaux réfléchissants ou polis est interdit.

Dans le cas de parois vitrées, les verres réfléchissants seront évités.

1-3 Couleurs :

Les couleurs employées tiendront compte de la palette du paysage dans lequel elles s'intègrent. Elles seront choisies en harmonie avec les dominantes du site. L'emploi de couleurs vives ou franches en grande surface est interdit. L'emploi de couleurs sourdes ou cassées sera toujours préféré.

1-4 Couvertures :

Les masses bâties peuvent être couvertes

- soit avec des couvertures en tuiles de deux pentes, réalisées en pente entre 25 % et 30 %, sans accident artificiel ou inutile, de manière à obtenir une volumétrie la plus régulière et harmonieuse possible.
- Soit avec des toitures terrasses, l'acrotère étant suffisamment haut pour masquer des éléments en superstructure.

Les tuiles seront choisies dans une couleur unie de valeur moyenne, brune, ocre, terre de sienne ou patinée de façon discrète.

La réalisation de couverture en tuiles panachées est interdite.

Les ventilations de chutes sortant en toiture seront regroupées et achées par des tuiles à douille.

1-5 Egouts de toits :

Les égouts ou dépassés de toitures en tuiles seront traités en reprenant les modèles traditionnels locaux :

- débord sur chevron bois.

1-6 Auvents et loggias :

Pour les bâtiments en rez-de-chaussée, le traitement des couvertures sur auvent ou terrasses couvertes sera réalisé dans le prolongement du toit principal, si celui-ci est en tuiles.

1-7 Percements :

Les percements sont en général axés par travées et les trumeaux règnent entre eux lorsqu'il y a plusieurs étages. La taille des baies va en décroissant depuis le rez-de-chaussée jusqu'au dernier niveau. Leur proportion sera, pour les fenêtres et portes, choisie plus haute que large.

1-8 Extension de bâtiments :

Dans le cas d'extension de bâtiment, la partie adventice devra se greffer à l'existant sans le dénaturer. Les volumes de couverture seront de conception simple.

1-9 Capteurs solaires :

L'installation de capteurs solaires ne sera possible que si leur intégration parfaite est assurée :

- sur une toiture en pente, les panneaux solaires devront être installés dans le plan de toiture,
- sur une toiture plate, les panneaux solaires devront être masqués par l'acrotère.

L'installation de panneaux solaires sur des auvents ou autres toitures couvrant un niveau R0 n'est possible que si ceux-ci couvrent l'intégralité de cette toiture.

2- Equipements publics et bâtiments d'activités

2-1 Eléments extérieurs :

Toute installation de boîtiers et dispositifs d'alarme, de climatisation, de caisson ou de groupes de ventilation apparents en toiture ou en façade est interdite.

2-2 Masse et volumétrie :

Les bâtiments projetés pourront présenter une volumétrie générale simple et régulière, en évitant les effets caricaturaux dus à des angles saillants ou une volumétrie agressive.

La création de volumes trop importants sera évitée et l'intégration des projets recherchée en étudiant l'assemblage de plusieurs volumes plus petits.

2-3 Matériaux, couleur et valeur :

Pour les bâtiments, les matériaux employés seront choisis avec des matières mates ou satinées. L'emploi de parements brillants ou de matériaux réfléchissants ou polis est interdit.

Les couleurs employées tiendront compte de la palette du paysage dans lequel elles s'intègrent. L'emploi de couleurs vives ou franches en grande surface est interdit. L'emploi du blanc en grande surface est interdit.

La valeur des parements choisis sera toujours moyenne ou sombre, jamais claire.

2-4 Toitures terrasses :

Les couvertures en toiture terrasse sont autorisées. Ces couvertures feront l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné ; elles pourront être végétalisées.

La couverture des bâtiments agricoles par des plaques industrielles laissées apparentes est interdite. Les couvertures en pente devront être conservées en tuiles de terre cuite.

3- Clôtures

3-1 Généralités :

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec le caractère des immeubles et les clôtures avoisinantes. Elles seront de forme simple et de finition soignée : en particulier, les murs bahuts en agglos de ciment devront impérativement être enduits du même enduit que la construction ou que les clôtures avoisinantes. Sont à exclure les éléments dits décoratifs, les palissades en planches, en tôle ainsi que les clôtures en éléments de béton moulés.

Leur couronnement sera sans débord ; il devra affleurer le nu du parement.

Les murs de clôtures seront de hauteur constante sans décroché ou effet de créneau.

La hauteur maximale autorisée est de 2 mètres.

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

3-2 Murs de soutènement :

La plantation de végétation tombante est fortement encouragée afin d'atténuer l'impact visuel de ce mur.

La finition de ce mur sera soignée, le béton brut de décoffrage ou les agglos de ciment non enduits seront interdits.

La réalisation de mur de soutènement est interdite en limite avec la zone Nr.

3-3 En limite de voie :

Les clôtures situées en limite de voie seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre au-dessus du sol surmonté ou non d'une grille ou d'éléments de claire-voie de forme simple d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et doublé d'une haie végétale vive.

3-4 En limite de propriété :

Sauf prescription spéciale prévue par les OAP applicables à la zone, les clôtures situées entre deux propriétés devront être constituées d'un simple grillage, d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublée d'une haie végétale vive.

Sur une profondeur de 3 mètres comptés à partir du nu de façade de la construction principale en direction de la limite de fond de parcelle, une clôture en maçonnerie de 2,50 m de hauteur maximale est autorisée. Celle-ci sera enduite sur ses deux faces.

Article AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m² y compris les accès.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Habitations, y compris les aménagements, extensions ou changements de destination d'un bâtiment existant créant au moins un logement :	• deux places par logement
Commerce, bureaux :	• une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement

La réalisation des places de stationnement nécessaires aux logements sera conforme aux croquis figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation applicables à la zone. Ces places de stationnement sont attenantes et ouvertes sur l'espace public.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, des places de stationnement destinées au stationnement des visiteurs seront exigées à raison d'une place pour deux logements.

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

2- Stationnement des vélos

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Immeubles d'habitations :	• une place par logement
Immeubles de bureaux :	• une place par tranche de 25 m ² de surface de plancher

Article AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres des parcelles privatives ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux places de stationnement longitudinal en bordure de voirie, de trois arbres pour quatre places de stationnement en poche.

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra s'accompagner de la réalisation d'espaces libres d'une superficie d'un seul tenant au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération.

Les parcelles privatives doivent être aménagées en espaces verts non imperméabilisés sur au moins 20 % de la surface du terrain d'assiette de la construction, dont la moitié en pleine terre.

Pour les plantations nouvelles, les essences seront choisies de manière privilégiée parmi les essences préconisées dans la plaquette « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » annexée au présent règlement.

Article AU 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

CHAPITRE II – ZONE AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUE correspond aux secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation pour accueillir les développements du village à vocation d'activités, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dès réalisation des équipements.

INFORMATIONS UTILES

La zone est notamment concernée, en tout ou partie, par :

- **Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** pour lesquelles on se reportera à la pièce III du plan local d'urbanisme,
- **Des risques naturels** (phénomène de retrait-gonflement des argiles et risque sismique) pour lesquels on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement,
- **Des nuisances sonores** liées aux infrastructures de transport terrestre pour lesquelles on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement,
- **Des servitudes d'utilité publique** pour lesquelles on se reportera à la pièce VI-1 du plan local d'urbanisme.

Article AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation autre que celles visées à l'article AUE2 ci-après,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- la création de terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs,
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- la création de parcs d'attractions et de golfs,
- les dépôts de matériaux ou matériel apparent,
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
- les parcs éoliens et photovoltaïques.

Article AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Modalités d'urbanisation

La zone sera urbanisée lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone, réalisée en une ou plusieurs tranches successives.

2- Orientations d'aménagement et de programmation

L'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à la zone.

3- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont admises les habitations nécessaires à un établissement d'activité admis sur la zone, à raison d'un logement par activité et sous réserve des conditions suivantes :

- que l'habitation soit édifée simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité auquel elle se rapporte,
- dans la limite de 100 m² de surface de plancher à destination d'habitat,
- et que les surfaces destinées à l'habitat soient incluses dans le volume général de la construction à vocation d'activités.

Sont admis les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone s'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural, archéologique et paysager du secteur.

Article AUE 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès à la zone devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à la zone.

2- Voirie

Les voies de passage doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de plateforme des voies publiques et privées à créer sera de 6 mètres minimum.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les voiries de desserte générale devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à la zone.

Article AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

Le déversement dans le réseau public des eaux usées non domestiques est soumis à autorisation préalable conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de vidange des piscines dans le réseau public est interdit, sauf autorisation préalable du maire et sous réserve, le cas échéant, de prétraitement. A défaut, elles seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales soit sur le fonds même, après traitement et autorisation du maire. En aucun cas, elles ne pourront être déversées sur le fonds voisin conformément à la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Toute opération devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisé et comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales contenues dans les Schémas Directeurs de Gestion des Eaux Pluviales des bassins versants « PALLAS et Coteaux de MEZE » et « VENE ».

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain devront garantir le traitement des eaux de ruissellement avant rejet dans le réseau communal. Un traitement quantitatif et qualitatif sera donc exigé comme précisée dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales sus mentionnées.

Dans le cas d'aménagement d'ensemble, ces derniers devront être conçus en positionnant les sites réservés pour la création d'ouvrage de compensation collectifs destinés à maîtriser les débits et les volumes d'eau de ruissellement pluvial déversé vers le réseau hydrographique en aval, et en structurant le réseau de collecte des eaux pluviales en tenant compte de la nécessité d'un guidage possible par les voiries des eaux de ruissellement excédentaires (par rapport au réseau de collecte), de manière à assurer un écoulement en surface vers les ouvrages de compensation.

Les dispositifs de compensation seront dimensionnés en conformité avec les prescriptions de la MISE de l'Hérault, et avec des dispositifs de traitement adapté à l'usage des constructions.

Les réseaux de collecte des eaux pluviales seront dimensionnés en application des normes de 1996, en considérant des pluies vingtennales pour de l'habitat moyennement dense et des pluies trentennales en cas de zone économique ou commerciale.

En outre, l'utilisation de techniques alternatives est recommandée et devra faire l'objet d'une étude comparative technico-économique.

En toutes hypothèses, sont encouragés les dispositifs de récupération en vue du recyclage des eaux pluviales, pour une utilisation dans le respect de la réglementation.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Article AUE 5 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Devront être prévues les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5 \text{ m}$).

Article AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

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

Article AUE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage.

Article AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des dispositions résultant de la servitude de protection du patrimoine architectural de type AC4, les dispositions suivantes sont applicables.

1- Dispositions générales

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

En particulier, la couleur des façades des bâtiments devra s'harmoniser avec les couleurs du site (tons de vert sombre, vert de gris, ocres, gris, ...). Les couleurs cassées seront préférées aux couleurs primaires (jaune, rouge, bleu), l'utilisation du blanc est interdite sur des façades entières, seuls des détails d'architecture pouvant utiliser le blanc.

Les acrotères en toiture sont interdits.

2- Eléments extérieurs :

Toute installation de boîtiers et dispositifs d'alarme, de climatisation, de caisson ou de groupes de ventilation apparents en toiture ou en façade est interdite.

3- Masse et volumétrie :

Les bâtiments projetés pourront présenter une volumétrie générale simple et régulière, en évitant les effets caricaturaux dus à des angles saillants ou une volumétrie agressive.

La création de volumes trop importants sera évitée et l'intégration des projets recherchée en étudiant l'assemblage de plusieurs volumes plus petits.

Les surfaces destinées à l'habitat sont incluses dans le volume général de la construction.

4- Matériaux, couleur et valeur :

Pour les bâtiments, les matériaux employés seront choisis avec des matières mates ou satinées. L'emploi de parements brillants ou de matériaux réfléchissants ou polis est interdit.

Les couleurs employées tiendront compte de la palette du paysage dans lequel elles s'intègrent. L'emploi de couleurs vives ou franches en grande surface est interdit. L'emploi du blanc en grande surface est interdit.

La valeur des parements choisis sera toujours moyenne ou sombre, jamais claire.

5- Toitures terrasses :

Les couvertures en toiture terrasse sont autorisées. Ces couvertures feront l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné ; elles pourront être végétalisées.

La couverture des bâtiments agricoles par des plaques industrielles laisses apparentes est interdite. Les couvertures en pente devront être conservées en tuiles de terre cuite.

6- Les clôtures

6-1 Généralités :

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec le caractère des immeubles et les clôtures avoisinantes. Elles seront de forme simple et de finition soignée : en particulier, les murs bahuts en agglos de ciment devront impérativement être enduits du même enduit que la construction ou que les clôtures avoisinantes. Sont à exclure les éléments dits décoratifs, les palissades en planches, en tôle ainsi que les clôtures en éléments de béton moulés.

La hauteur maximale autorisée est de 2 mètres.

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

6-2 Murs de soutènement :

La plantation de végétation tombante est fortement encouragée afin d'atténuer l'impact visuel de ce mur.

La finition de ce mur sera soignée, le béton brut de décoffrage ou les agglos de ciment non enduits seront interdits.

6-3 En limite de voie :

Les clôtures situées en limite de voie seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre au-dessus du sol surmonté ou non d'une grille ou d'éléments de claire-voie de forme simple d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et doublé d'une haie végétale vive.

6-4 En limite de propriété :

Les clôtures situées entre deux propriétés pourront avoir les caractéristiques des clôtures en limite de voie ou être constituées d'un simple grillage doublé d'une haie végétale vive.

En limite de zone A, les clôtures en maçonnerie sont interdites, elles seront obligatoirement constituées d'un simple grillage doublé d'une haie végétale vive.

Article AUE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m² y compris les accès.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Habitations :	• deux places par logement
Commerce, bureaux :	• une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement
Artisanat, industrie :	• une place de stationnement pour 80 m ² de surface de plancher de l'établissement

A ces places de stationnement, s'ajoutent les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer ces opérations sur la voie publique est interdite.

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

2- Stationnement des vélos

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Immeubles d'habitations :	• une place par logement
Immeubles de bureaux :	• une place par tranche de 25 m ² de surface de plancher

Article AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres des parcelles privatives ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par place de stationnement.

Des haies vives destinées à masquer les dépôts extérieurs doivent être créées. Elles seront constituées d'arbres à feuillage persistant formant écran, en particulier depuis les voies et emprises publiques.

Pour les plantations nouvelles, les essences seront choisies de manière privilégiée parmi les essences préconisées dans la plaquette « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » annexée au présent règlement.

Article AUE 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle se compose des secteurs suivants :

- Le secteur Aa désigne les secteurs agricoles situés au-delà de l'autoroute A9,
- Le secteur An désigne les secteurs agricoles périurbains et ceux participant aux coupures d'urbanisation,
- Le secteur An-pa désigne les secteurs agricoles caractérisés par la qualité des paysages et des perspectives depuis le village, la RD613 et l'étang de Thau, englobant les espaces proches du rivage,
- Le secteur An-pb correspond au domaine agricole de Saint-Félix, inclus dans les espaces proches du rivage.

INFORMATIONS UTILES

La zone est notamment concernée, en tout ou partie, par :

- Des outils de protection du patrimoine environnemental (espaces boisés classés, éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques) pour lesquels on se reportera à la Section 1 du Titre II du présent règlement,
- Des risques naturels (inondation, feu de forêt, phénomène de retrait-gonflement des argiles et risque sismique) et des risques technologiques (transport de matières dangereuses) pour lesquels on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement,
- Des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre pour lesquelles on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement,
- Des servitudes d'utilité publique pour lesquelles on se reportera à la pièce VI-1 du plan local d'urbanisme.

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 ci-après, et notamment les changements de destination.

Article A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve des interdictions ou des conditions particulières déterminées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au plan, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1- En secteur Aa :

- les constructions et installations nouvelles nécessaires aux exploitations agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées, dans les conditions visées à l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme,
- les constructions et installations nécessaires aux infrastructures de transport routier et autoroutier ;
- les constructions et installations nécessaires aux ouvrages de transport d'hydrocarbures ;
- les ouvrages d'infrastructures nécessaires au projet Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan ainsi que les outillages, équipements et installations techniques, sans que leur soient applicables les dispositions des articles 3 à 14 du règlement, directement liés au fonctionnement, à l'exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, ainsi que les affouillements/exhaussements nécessaires,
- les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics d'électricité, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2- En secteur An :

2-1 En continuité des zones urbanisées :

- les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées,

2-2 En discontinuité des zones urbanisées :

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante ou, pour les projets ne présentant pas de surface de plancher, de 50 m² d'emprise au sol,
- l'extension limitée et en continuité des habitations existantes non liées à une exploitation agricole, en continuité des bâtiments dans la limite d'une seule opération représentant 10% maximum de la surface de plancher existante et d'un plafond de 20 m² de surface de plancher, ou, pour les projets ne présentant pas de surface de plancher, de 15 m² d'emprise au sol, sans permettre le changement de destination et sans création de logement supplémentaire,
- les aménagements et ouvrages hydrauliques et d'irrigation agricole constituant des équipements collectifs, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à ces aménagements et ouvrages, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2-3 Définitions :

Pour l'application des dispositions ci-dessus, les zones urbanisées sont constituées par les zones urbaines (UA, UC, UD, UE et UP) et les zones à urbaniser (AU et AUE) telles que délimitées aux documents graphiques du présent plan. La continuité sera appréciée en fonction de la configuration des lieux, la contiguïté de la parcelle support du projet avec les zones urbanisées étant un critère déterminant.

3- En secteur An-pa :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole, sans extension ni création de logement supplémentaire,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes non nécessaires à l'exploitation agricole, sans extension ni création de logement supplémentaire,
- les aménagements et ouvrages hydrauliques et d'irrigation agricole constituant des équipements collectifs, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à ces aménagements et ouvrages, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les ouvrages de compensation hydraulique nécessaires aux établissements conchylicoles, sans ouvrages de génie civil, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à ces ouvrages, sous réserve qu'ils ne puissent pas être réalisés dans la zone Act et qu'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural, archéologique et paysager du secteur ; dans la mesure du possible, les ouvrages collectifs seront privilégiés afin d'éviter la multiplication des bassins.

4- En secteur An-pb :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole, sans extension ni création de logement supplémentaire,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes non nécessaires à l'exploitation agricole, sans extension ni création de logement supplémentaire,
- les serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m, sans fondation en dur (béton ou autre).

5- Dans la bande littorale de 100 mètres identifiée aux documents graphiques (hors secteur Act) :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, à condition de répondre à une nécessité technique avérée et sous réserve de ne pas créer d'obstacles aux conditions d'exploitation, dans les conditions visées à l'article L121-17 du Code de l'Urbanisme,
- l'aménagement des routes lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

6- Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Toutes constructions, tous aménagements et travaux réalisés sur les terrains concernés par de telles prescriptions doivent être conçus pour garantir la préservation des éléments identifiés ou participer à leur restauration.

Article A 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie

Les voies de passage doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier peut être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

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

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

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

3- Eaux pluviales

En cas d'imperméabilisation ou de couverture des sols sur plus de 500 m², il devra être prévu un dispositif de rétention sur l'unité foncière avec infiltration éventuelle des eaux pluviales ou restitution lente vers le réseau hydrographique comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales contenues dans les Schémas Directeurs de Gestion des Eaux Pluviales des bassins versants « PALLAS et Coteaux de MEZE » et « VENE ».

En fonction de la nature des produits éventuellement entreposés, il sera nécessaire d'équiper le dispositif de rétention d'un regard de décantation : un tel dispositif est recommandé si l'aménagement doit recevoir des dépôts d'hydrocarbures, d'engrais ou autres produits phytosanitaires, ou encore des produits polluants tels que des peintures ou des détergents.

Tout remblai en secteur de dépression et d'accumulation d'eaux de ruissellement doit être proscrire, ou éventuellement autorisé sous réserve de la création ou aménagement d'une zone de dépression voisine pour une capacité de rétention équivalente en compensation.

Les réseaux de fossés ne devront pas être renforcés, de manière à ne pas accélérer le ruissellement vers les zones urbaines. Tout busage ou suppression de talweg doit par ailleurs être interdit, sauf autorisation spéciale de la mairie s'appuyant sur une étude hydrologique spécifique à la charge du demandeur.

En toutes hypothèses, sont encouragés les dispositifs de récupération en vue du recyclage des eaux pluviales, pour une utilisation dans le respect de la réglementation.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Article A 5 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Article A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en recul minimum de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A9,
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD613.

Ces reculs ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes dès lors qu'ils sont autorisés dans la zone.

2- En toutes hypothèses, les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en recul minimum de :

- 25 mètres de part et d'autre de l'emprise des autres routes départementales,
- 10 mètres de part et d'autre de l'axe des voies et emprises publiques.

3- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

Article A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

Article A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article A 9 – EMPRISE AU SOL

Pour les extensions des habitations existantes non liées à l'exploitation agricole telles que visées à l'article A 2, l'emprise au sol sera déterminée par l'application des plafonds de surface de plancher ou d'emprise au sol définis à l'article A 2.

Article A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

Toutefois, la hauteur des extensions des habitations existantes non liées à l'exploitation agricole telles que visées à l'article A 2 ne pourra excéder celle du bâtiment initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des dispositions résultant de la servitude de protection du patrimoine architectural de type AC4, les dispositions suivantes sont applicables.

1- Dispositions générales

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

Lorsqu'elles sont autorisées, les extensions de construction à usage d'habitation doivent respecter les volumes et les pentes de toitures des constructions existantes.

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

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site avoisinant ou être en harmonie avec elles ; en particulier, l'emploi de teintes claires et du blanc est interdit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

2- Dispositions particulières aux secteurs Aa et An

2-1 Couvertures :

La couverture des bâtiments pourra être réalisée en tuiles de terre cuite ou avec des plaques de fibrociment teintées sans amiante.

Les couvertures en tuiles seront réalisées avec des tuiles de couleur unie, sans panachage, de teinte brun, brun rouge, terre de sienne ou patinée sans effet caricatural ni artificiel.

La couleur des plaques de fibrociment pourra être obtenue par projection de peinture ou d'oxydes métalliques. La couleur sera choisie de façon à garantir l'intégration du bâtiment dans le site.

Les volumes des couvertures seront de conception simple.

Les toitures seront réalisées avec une pente pouvant varier de 25 % à 30 %.

2-2 Matériaux :

Pour les bâtiments, les matériaux employés seront choisis avec des matières mates ou satinées. L'emploi de parements brillants ou de matériaux réfléchissants ou polis est interdit.

2-3 Couleurs :

Les couleurs employées tiendront compte de la palette du paysage dans lequel elles s'intègrent. Elles seront choisies en harmonie avec les dominantes du site. L'emploi de couleurs vives ou franches en grande surface est interdit.

2-4 Valeur :

Les couleurs ou teintes claires sont à éviter, l'emploi du blanc en grande surface est interdit. La valeur des parements choisis sera toujours moyenne ou sombre, jamais claire.

2-5 Clôtures :

La construction de clôtures maçonnées nouvelles est interdite. Seules les clôtures maçonnées existantes pourront être maintenues et entretenues.

Les murs de clôture ou de bancelles devront être conservés et entretenus.

Les clôtures légères sont autorisées. Toutefois les clôtures grillagées et les clôtures en grillage montées sur un mur d'appui sont à éviter. Elles sont interdites en secteur Aa.

L'accès aux enclos fermés par des clôtures légères se fera par des barrières réalisées de la même manière que les clôtures. L'installation de portails ne pourra être autorisée que pour fermer les parcelles closes par des clôtures maçonnées. En secteur Aa, l'installation de portails ne pourra être autorisée que pour les parcelles bâties.

La création de haies basses (hauteur inférieure à 1 mètre) relève de la gestion courante des fonds ; les haies seront réalisées sur une seule ligne avec des essences adaptées au site.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

Article A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées. A défaut, elles seront remplacées par des plantations au moins équivalentes en quantité et en qualité sur la même unité foncière, sauf impossibilité liée à la réalisation d'infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires ou aux ouvrages de transport d'hydrocarbures.

Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux exploitations agricoles autorisées au titre de l'article A2 devront prévoir un accompagnement paysager garantissant une insertion dans le site par la plantation de haies vives et/ou d'arbres de haute tige. Des écrans végétaux viendront masquer les dépôts extérieurs de matériels.

Pour les plantations nouvelles, les essences seront choisies de manière privilégiée parmi les essences préconisées dans la plaquette « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » annexée au présent règlement.

Article A 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

CHAPITRE II – ZONE Ac

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ac **correspond à des zones agricoles** liées à la conchyliculture (ensemble des procédés et des techniques utilisés pour favoriser la production des coquillages) et à l'aquaculture (ensemble des procédés et des techniques utilisés pour la production d'organismes aquatiques).

La zone est concernée par le **Domaine Public Maritime, la loi Littoral** et la définition de la **bande littorale des 100 mètres**, telle que reportée au règlement graphique.

La zone se divise en deux types de secteurs :

- Le **secteur Act** correspond aux secteurs terrestres, inclus dans la bande littorale **et couvrant partiellement le Domaine Public Maritime**,
- Le **secteur Acm** correspond aux secteurs de production de l'étang de Thau, **incluant le Domaine Public Maritime**.

PRINCIPAUX OBJECTIFS

Dans l'ensemble de la zone Act :

- Maintien et développement des activités conchyliques et aquacoles,
- Protection des entités traditionnelles des mas conchyliques et mas de pêcheurs,
- Encadrement de l'utilisation des bâtiments existants

Dans le secteur Acm :

- Maintien et développement des installations nécessaires aux activités conchyliques et aquacoles (parcs à huîtres par exemple, autres installations ou support d'élevage).
- Stricte limitation de l'usage des installations et interdiction de l'activité de dégustation

INFORMATIONS UTILES

La zone est notamment concernée, en tout ou partie, par :

- **Des risques naturels** (inondation, phénomène de retrait-gonflement des argiles et risque sismique) pour lesquels on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement,
- **Des nuisances sonores** liées aux infrastructures de transport terrestre pour lesquelles on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement,
- **Des servitudes d'utilité publique** pour lesquelles on se reportera à la pièce VI-1 du plan local d'urbanisme.

RAPPEL

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans la bande des 100 mètres est conditionnée à la mise en œuvre d'une enquête publique.

Les constructions et installations autorisées dans les secteurs Act et Acm doivent notamment respecter impérativement :

- Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) en vigueur,
- Les dispositions spécifiques codifiées aux articles L121-16 et L121-17 du Code de l'urbanisme aux termes desquels, « *en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement* », Toutefois « *L'interdiction prévue à l'article L121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.* »

Article Ac 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI annexé au plan est strictement interdite.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ac 2 ci-après et notamment :

- Toute construction et installation non nécessaire aux activités conchyliques et aquacole,
- Toute construction et installation non nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Tout changement de destination des constructions existantes, notamment toute transformation en tout ou partie à des fins d'habitation ou d'hébergement, à l'exception des changements de destination des constructions existantes en vue de les rendre plus conformes aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Toute extension d'habitations,
- Les constructions destinées à l'habitation, y compris l'hébergement sous forme de gîte ou chambre d'hôtes,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées au commerce, y compris la restauration,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation,
- Les carrières,
- Les terrains de camping ou de caravanning,
- Le stationnement de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, et autres constructions de villégiature ou de détente,
- Les aménagements et activités de sport, de loisir et de nautisme,
- Les remblais, affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux qui pourraient être rendus nécessaires à l'occasion de travaux publics.

Dans le secteur Acm, sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles exclusivement destinées aux activités conchyliques et aquacoles nécessitant une implantation immergée (parcs à huîtres, supports d'élevage de mollusques, piscicultures, etc.).

Les lieux de vente et de dégustation telle que définie dans le lexique sont notamment interdits.

Article Ac 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve des conditions particulières déterminées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au plan, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1- En secteur Act :

Sous réserve de ne porter atteinte ni à la vocation agricole de la zone ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont autorisés :

- Les constructions nouvelles et aménagements destinés à l'exploitation conchylique et aquacole, à condition d'être nécessaires au maintien ou au développement des activités conchyliques ou aquacoles pour lesquelles l'implantation à proximité immédiate du bassin de Thau est nécessaire,
- L'extension des bâtiments d'exploitation existants, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o Que le projet soit nécessaire au maintien ou au développement des activités conchyliques et aquacoles pour lesquelles l'implantation à proximité immédiate du bassin de Thau est nécessaire,
 - o Que la surface du bâtiment existant soit entièrement exploitée à la date de demande de l'autorisation d'urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Les constructions ou installations afférentes aux activités conchyliques exigeant la proximité immédiate de l'eau pourront comprendre des lieux de dégustation, telle que définie au lexique du présent règlement, et de vente des produits qui proviennent exclusivement de l'exploitation du conchyliculteur, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- d'être intégrés aux bâtiments d'exploitation existants, qui devront présenter une mixité de fonctions. Ainsi, aucune nouvelle construction ou installation dédiée exclusivement à l'activité de dégustation n'est admise et la superficie dédiée à cette activité doit demeurer accessoire. Des aménagements légers et démontables en bois, de type terrasse ou terrasse couverte, servant à l'activité de production sont admis,
- de satisfaire aux règles liées à l'accueil du public (sécurité, accessibilité, ...),
- du respect de l'arrêté préfectoral en vigueur sur le Domaine Public Maritime et de l'arrêté municipal en vigueur au moment de l'instruction réglementant l'activité de dégustation des coquillages, réglementant notamment la procédure d'autorisation pour pratiquer l'activité de dégustation, les produits autorisés et les conditions de la dégustation.

Sont de plus admis sur le Domaine Public Maritime :

- Les aménagements, équipements et constructions conformes aux titres d'occupation domaniale délivrés par le gestionnaire compétent,
- Les ouvrages de défense contre la mer.

2- En secteur Acm :

Sont uniquement admis :

- Les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques (par exemple, installations de tables conchylicoles, de pontons d'amarrage des navires, de pontons et portiques de déchargement, **sur lesquels la dégustation n'est pas autorisée**). Tout projet devra être soumis à l'agrément du service gestionnaire du domaine public afin d'obtenir préalablement, et le cas échéant, un titre d'occupation domaniale.

3- Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- Les changements de destination des constructions existantes sont autorisés sous réserve de les rendre plus conformes aux occupations et autorisations du sol admises.

Article Ac 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sentiers piétons, chemins de halage et de marche-pied.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie

Les voies de passage doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article Ac 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.
Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement lié et nécessaire aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, les cours d'eau et dans l'étang de Thau est interdite. Les eaux de lavage seront dirigées vers une station de traitement comprenant au moins un bac décanteur avant d'être rejetées dans l'étang, conformément à la réglementation.
Le déversement dans le réseau public des eaux usées non domestiques est soumis à autorisation préalable conformément à la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.
En toutes hypothèses, sont encouragés les dispositifs de récupération en vue du recyclage des eaux pluviales, pour une utilisation dans le respect de la réglementation.

4- Déchets

Il est fait obligation au producteur ou détenteur de déchets d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination dans des conditions propres à éviter qu'il porte atteinte à l'environnement. Les rejets de coquillages dans l'étang ou sur un site non équipé pour recevoir des déchets sont formellement interdits.

5- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Article Ac 5 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Article Ac 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1- Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en recul minimum de :
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD613.

Ces reculs ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes dès lors qu'ils sont autorisés dans la zone.

2- En toutes hypothèses, les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante ne respectant le recul imposé, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- pour les extensions et surélévations de bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions et installations afférentes aux activités conchycoliques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment les lieux de dégustation des produits issus des exploitations conchycoliques.

Article Ac 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins qu'elles ne s'implantent en limite séparative, les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.

Article Ac 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La construction de bâtiments distincts non mitoyens sur une même exploitation n'est pas autorisée.

Article Ac 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article Ac 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 5,50 mètres au faîtage.

Un dépassement mesuré de cette hauteur peut être toléré en cas de contraintes particulières dues au terrain ou au fonctionnement interne de l'établissement et exclusivement dans le cadre de l'activité de production conchylicole. Dans de tels cas, la hauteur maximale ne peut excéder 7 mètres et le projet doit faire l'objet de prescriptions spécifiques et renforcées afin de préserver son intégration paysagère.

Article Ac 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des dispositions résultant de la servitude de protection du patrimoine architectural de type AC4, les dispositions suivantes sont applicables.

1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Il y a lieu de distinguer deux types de bâtiments :

- le mas de détrocage, de petite surface, dont il conviendra de conserver, en cas d'extension, le caractère en respectant les volumes, les pentes de toiture et les couleurs ;
- les établissements d'exploitation de plus grande surface. En ce qui les concerne, il faudra éviter l'effet de masse au moyen de jeux de volumes et de toitures. Une simple construction rectangulaire ne saura être tolérée.

Toute intervention sur une construction existante nécessitera une recoloration des façades et des menuiseries extérieures.

2- Façades

Les bâtiments devront être édifiés en construction solide : maçonnerie ou bois.

Les éléments bâtis en maçonnerie seront enduits ou peints selon les matériaux employés. Les enduits devront avoir une granulométrie fine et lisse.

Les bardages translucides peuvent être autorisés dans un pourcentage de 10 % du mur concerné.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ainsi que celui de matériaux d'imitation est interdit.

3- Toitures

Elles doivent se composer en fonction de l'existant, en général à 2 pentes. Toutefois, les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les constructions accolées ou imbriquées à la construction principale.

Les couvertures seront en tuiles de terre cuite ou avec des plaques de fibrociment teintées sans amiante.

Les plaques translucides en toiture seront tolérées dans la limite de 10 % de la surface de la toiture par unité d'exploitation.

Les toitures seront réalisées avec une pente pouvant varier de 25 % à 30 %.
Les toitures terrasses ne seront admises que pour les volumes de liaisons entre deux bâtiments.

4- Terrasses et balcons

Les terrasses et balcons sont interdits.

5- Coloration

Deux bâtiments voisins doivent être de teintes différentes.
La couleur des façades sera choisie parmi les teintes de la palette couleurs disponible en mairie.

6- Capteurs solaires

Les capteurs solaires sont interdits en toiture comme en façade.

7- Clôtures

Les clôtures ne sont pas autorisées sur le domaine public maritime.
Sur le domaine privé, les clôtures maçonnées sont interdites.

Article Ac 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m² hors aires de manœuvre et de dégagement.

Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de l'établissement, avec un minimum de 1 place par établissement.

Article Ac 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le voisinage immédiat de l'établissement doit être tenu propre.
La végétalisation des abords est souhaitée et sera constituée de végétaux adaptés au milieu saumâtre.

Article Ac 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE UNIQUE – ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone se compose des secteurs suivants :

- le **secteur Nds** à protéger en raison de leur qualité d'espaces remarquables,
- le **secteur Ni** à caractère d'espace naturel inconstructible pour cause d'inondabilité,
- le **secteur Nr** destiné à recevoir des aménagements paysagés liés à la gestion des eaux pluviales dans le cadre des opérations d'aménagement en zone AU,
- le **secteur Nt** accueillant des infrastructures de transport terrestre (autoroute A9 et LGV),
- le **secteur Nv** réservé à la valorisation des éléments du patrimoine archéologique ou historique, comprenant le **secteur Nv1** autour de l'église Ste-Cécile (classée Monument Historique) et du jardin archéologique et le **secteur Nv2** correspondant au site du musée de la villa gallo-romaine (classée Monument Historique).

INFORMATIONS UTILES

La zone est concernée en tout ou partie par :

- **Des outils de protection du patrimoine environnemental** (espaces boisés classés, espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques) pour lesquels on se reportera à la Section 1 du Titre II du présent règlement,
- **Des risques naturels** (inondation, feu de forêt, phénomène de retrait-gonflement des argiles et risque sismique) et **des risques technologiques** (transport de matières dangereuses) pour lesquels on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement,
- **Des nuisances sonores** liées aux infrastructures de transport terrestre pour lesquelles on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement,
- **Des servitudes d'utilité publique** pour lesquelles on se reportera à la pièce VI-1 du plan local d'urbanisme.

Article N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 ci-après, y compris l'extension et la création d'annexes aux bâtiments existants et les changements de destination.

Article N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve des interdictions ou des conditions particulières déterminées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au plan, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1- En secteur Nds :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture au public des espaces et milieux remarquables, tels que visés aux articles R121-5 et R121-6 du code de l'urbanisme et dans les conditions visées par lesdits articles,
- la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux remarquables, dans les conditions visées à l'article L121-26 du Code de l'Urbanisme,

2- En secteur Nr :

- les espaces de rétention hydraulique liés à des opérations de construction ou d'aménagement dès lors qu'ils constituent des éléments d'espace public et contribuent à la qualité urbaine des opérations auxquelles ils se rapportent,

3- En secteur Nt :

- les constructions et installations nécessaires aux infrastructures de transport routier et autoroutier, notamment les constructions, stations services et dépôts d'hydrocarbures liés à l'exploitation de l'autoroute,
- les constructions et installations nécessaires aux ouvrages de transport d'hydrocarbures ;
- les ouvrages d'infrastructures nécessaires au projet Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan ainsi que les outillages, équipements et installations techniques, sans que leur soient applicables les dispositions des articles 3 à 14 du règlement, directement liés au fonctionnement, à l'exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, ainsi que les affouillements/exhaussements nécessaires.

4- En secteur Nv1 :

- les travaux d'entretien, de rénovation, d'aménagement et de mise en valeur des sites historiques et archéologiques,

5- En secteur Nv2 :

- l'extension limitée et en continuité des constructions et installations existantes, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante ou, pour les constructions ne présentant pas de surface de plancher, de 50 m² d'emprise au sol.

Article N 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie

Les voies de passage doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier peut être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

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

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

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

3- Eaux pluviales

En cas d'imperméabilisation ou de couverture des sols sur plus de 500 m², il devra être prévu un dispositif de rétention sur l'unité foncière avec infiltration éventuelle des eaux pluviales ou restitution lente vers le réseau hydrographique comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales contenues dans les Schémas Directeurs de Gestion des Eaux Pluviales des bassins versants « PALLAS et Coteaux de MEZE » et « VENE ».

En fonction de la nature des produits éventuellement entreposés, il sera nécessaire d'équiper le dispositif de rétention d'un regard de décantation : un tel dispositif est recommandé si l'aménagement doit recevoir des dépôts d'hydrocarbures, d'engrais ou autres produits phytosanitaires, ou encore des produits polluants tels que des peintures ou des détergents.

Tout remblai en secteur de dépression et d'accumulation d'eaux de ruissellement doit être pros crit, ou éventuellement autorisé sous réserve de la création ou aménagement d'une zone de dépression voisine pour une capacité de rétention équivalente en compensation.

Les réseaux de fossés ne devront pas être renforcés, de manière à ne pas accélérer le ruissellement vers les zones urbaines. Tout busage ou suppression de talweg doit par ailleurs être interdit, sauf autorisation spéciale de la mairie s'appuyant sur une étude hydrologique spécifique à la charge du demandeur.

En toutes hypothèses, sont encouragés les dispositifs de récupération en vue du recyclage des eaux pluviales, pour une utilisation dans le respect de la réglementation.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Article N 5 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Article N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en recul minimum de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A9,
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD613.

Ces reculs ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes dès lors qu'ils sont autorisés dans la zone.

2- En toutes hypothèses, les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en recul minimum de :

- 25 mètres de part et d'autre de l'emprise des autres routes départementales,
- 10 mètres de part et d'autre de l'axe des voies et emprises publiques.

Article N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des dispositions résultant de la servitude de protection du patrimoine architectural de type AC4, les dispositions suivantes sont applicables.

1- Dispositions générales

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

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

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site avoisinant ou être en harmonie avec elles ; en particulier, l'emploi de teintes claires et du blanc est interdit.

2- Dispositions particulières au secteur Nds

2-1 Couvertures :

La couverture des bâtiments pourra être réalisée en tuiles de terre cuite.

Les couvertures en tuiles seront réalisées avec des tuiles de couleur unie, sans panachage, de teinte brun, brun rouge, terre de sienne ou patinée sans effet caricatural ni artificiel. Les volumes des couvertures seront de conception simple. Les toitures seront réalisées avec une pente pouvant varier de 25 % à 30 %.

2-2 Matériaux :

Pour les bâtiments, les matériaux employés seront choisis avec des matières mates ou satinées. L'emploi de parements brillants ou de matériaux réfléchissants ou polis est interdit.

2-3 Couleurs :

Les couleurs employées tiendront compte de la palette du paysage dans lequel elles s'intègrent. Elles seront choisies en harmonie avec les dominantes du site. L'emploi de couleurs vives ou franches en grande surface est interdit.

2-4 Valeur :

Les couleurs ou teintes claires sont à éviter, l'emploi du blanc en grande surface est interdit. La valeur des parements choisis sera toujours moyenne ou sombre, jamais claire.

2-5 Clôtures :

La construction de clôtures maçonnées nouvelles est interdite. Seules les clôtures maçonnées existantes pourront être maintenues et entretenues.

Les murs de clôture ou de bancelles devront être conservés et entretenus.

Les clôtures légères sont autorisées. Toutefois les clôtures grillagées et les clôtures en grillage montées sur un mur d'appui sont interdites.

L'accès aux enclos fermés par des clôtures légères se fera par des barrières réalisées de la même manière que les clôtures. L'installation de portails ne pourra être autorisée que pour les parcelles bâties.

La création de haies basses (hauteur inférieure à 1 mètre) relève de la gestion courante des fonds ; les haies seront réalisées sur une seule ligne avec des essences adaptées au site.

Article N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées. A défaut, elles seront remplacées par des plantations au moins équivalentes en quantité et en qualité sur la même unité foncière, sauf impossibilité liée à la réalisation d'infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires.

Pour les plantations nouvelles, les essences seront choisies de manière privilégiée parmi les essences préconisées dans la plaquette « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » annexée au présent règlement.

Article N 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ANNEXES

DEGUSTATION

La dégustation de coquillages est une activité de valorisation des produits de l'exploitation considérée comme le prolongement naturel de l'activité de production conchylicole. Elle a pour support l'établissement d'exploitation de cultures marines à terre appelé mas conchylicole.

La dégustation consiste en l'acte de faire consommer, à titre gratuit ou onéreux des coquillages cuits ou crus préparés à la demande et issus exclusivement de l'exploitation, accompagnés de quelques produits accessoires non issus de l'exploitation et dont la liste est limitativement fixée dans l'arrêté préfectoral et municipal en vigueur au moment de l'instruction, réglementant l'activité de dégustation dans la bande littorale des 100 mètres et sur le Domaine Public Maritime et le domaine privé. Il s'agit donc d'une activité directement liée à l'acte de production qui diffère de l'activité de restauration.