



Novembre 2020

THEZAN LES BEZIERS



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Document n°3 - 1



Contenu du règlement de PLU

Le règlement fixe les règles applicables dans les différentes zones définies :

- Les zones urbaines (U) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- Les zones à urbaniser (AU) sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
- Les zones agricoles (A) correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

- Les zones naturelles et forestières (N) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N, peuvent seules être autorisées :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CODE DE L'URBANISME (Partie Réglementaire) - Article R151-17

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section (R151-17 à R151-26).

SOMMAIRE

| | |
|---|-----|
| TITRE I DISPOSITIONS GENERALES | 1 |
| TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 6 |
| Chapitre 1 : Zone UA | 7 |
| Chapitre 2 : Zone UB | 18 |
| Chapitre 3 : Zone UE | 30 |
| Chapitre 4 : Zone Uep | 42 |
| TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 48 |
| TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 60 |
| TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | 69 |
| ELEMENTS PROTEGES L.151-19 & L.151-23..... | 78 |
| CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENTS (L151-11°)..... | 128 |
| ANNEXES | 134 |
| Annexe n°1 : Lexique | 135 |
| Annexe n°2 : Articles d'ordre public..... | 144 |
| Annexe n°3 : Liste des Servitudes d'Utilité Publique..... | 148 |
| Annexe n°4 : Exemples d'aménagements propices pour la faune | 149 |
| Annexe n°5 : Guide du CAUE pour le choix des essences et des plantations..... | 150 |
| Annexe n°6 : Liste noire des espèces invasives..... | 159 |

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) Les articles « d'ordre public » R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme ;
- 2) Les articles L.111-6 à L.111-10, L.111-13, L.111-15 et L.111-23, et L.421-4 ;
- 3) Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées en annexe.

A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Enfin, chacune des dispositions du présent règlement restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, ...

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).

La délimitation des zones est reportée sur des documents graphiques en traits pleins.

Autres dispositions :

« Le surzonage » (éléments prescriptifs se superposant au zonage)

Les plans de zonage font en outre apparaître :

- Les Emplacements Réservés (ER) dédiés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, aux programmes de logements qu'il définit visant les objectifs de mixité sociale ou aux servitudes interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les ER sont consignés dans la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.151-41° du Code de l'Urbanisme. Ils sont représentés aux plans de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende
- Les éléments remarquables à préserver au titre du L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires instituées pour leur protection sont développées dans le présent règlement
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N (L.151-11°)
- Les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (L.151-6, L.151-7, L.151-44, L.151-46 et L.151-47 et R.151-6 à R.151-8)
- Les secteurs de mixité sociale définis en vertu de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme
- Le secteur de préservation et développement de la diversité commerciale définis par l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

Recul par rapport aux cours d'eau (PPRi)

La zone non aedificandi, dans laquelle l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdite, est fixée à 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux n'ayant pas fait l'objet d'une étude hydraulique spécifique conformément au Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation « Moyenne vallée de l'Orb » approuvé le 14/05/2002 (dossier de PPRi versé dans le dossier « Annexes » et son sous-dossier « Autres annexes » du PLU).

Atlas des Zones Inondables (AZI) du bassin versant de l'Orb

Le Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation « Moyenne vallée de l'Orb » n'ayant pas qualifié l'aléa exceptionnel, des règles sont à respecter vis-à-vis de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du « bassin versant de l'Orb ». Au-delà des limites du PPRi, toute construction à caractère vulnérable ou stratégique est interdite dans l'emprise de la zone inondable située dans l'enveloppe de la crue centennale et celle de la crue exceptionnelle cartographiée sur l'AZI. De plus, les autres constructions nouvelles doivent faire l'objet d'un rehaussement de 0,30 mètres au-dessus du Terrain Naturel (dossier « AZI » versé dans le dossier « Annexes » et son sous-dossier « Autres annexes » du PLU).

Vide sanitaire et surélévation des constructions

Le règlement d'assainissement pluvial fixe la réglementation pour les hauteurs de plancher et les sous-sols selon les 5 zones définies dans le zonage pluvial (Révision du schéma d'assainissement pluvial en cours). Les dispositions issues du PPRi et de l'AZI prévalent sur le règlement d'assainissement pluvial.

Ouvrages pluviaux

Dans le cadre du réaménagement ou de la création d'ouvrages voués à la gestion du pluvial sur les cours d'eau et les fossés en limite du domaine communal, une demande est à effectuer auprès de la Commune pour la réalisation de busage.

Demande d'autorisation pour les rejets d'eaux pluviales dans les fossés des Routes Départementales

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

Limitation du ruissellement et des eaux de résurgence sur la voie publique

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales et de résurgence avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif ou dans des fossés prévus à cet effet. Ceci par le biais de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Risque de retrait gonflement des argiles

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM34) identifie la commune comme présentant un risque moyen de retrait gonflement des argiles. Le guide et les documents disponibles relatifs aux dispositions constructives à mettre en œuvre sont intégrés dans un sous-dossier spécifique du sous-dossier « Autres_annexes ».

Service Départemental d'Incendie et de Secours

Les conditions d'accessibilité aux véhicules d'incendie et de secours ainsi que les règles en matière de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) pour la protection générale des bâtiments doivent être conformes au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur et de ses annexes (Cf. Dossier « SDIS » du dossier « 4_Annexes » du PLU). Les cas de figures (projets d'urbanisme et autres projets) où le SDIS doit être consultés sont précisés dans un courrier (avis SDIS sur le projet de PLU arrêté – Cf dossier « SDIS »).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les murs aveugles apparents, les murs de clôtures et les bâtiments annexes joignant la limite parcellaire auront un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, pan de bois, carreau de céramique, fibrociment, ... ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie.

Clôtures

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Dès lors que le terrain est en pente, il est nécessaire de communiquer les côtes altimétriques à la Commune pour l'instruction du dossier.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètres mesuré par rapport à la bordure haute du trottoir et en l'absence de trottoir, par rapport au terrain naturel avant travaux. Il est toutefois recommandé de s'aligner avec les clôtures des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Dans le cadre de nouvelles opérations de construction avec un Permis d'Aménager, ce sera le cahier des charges qui sera à respecter. Dans ce cadre une hauteur maximale de 1,40 mètres pourra être exigée ainsi que des prescriptions particulières (doublement par une haie végétale, ...).

Lorsque le terrain est en pente, les clôtures sont divisées en section n'excédant pas 3 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Collecte des déchets

Des dispositions sont imposées pour « améliorer » la collecte des déchets. A cet effet, il est exigé :

- ✓ Pour les constructions réalisées « au coup par coup » : la création d'un emplacement d'une superficie minimale de 1 m² dédié au rangement de la poubelle et qui ne gêne pas la circulation
- ✓ Dans le cadre des opérations d'aménagement : la création d'un point de collecte commun sous réserve de l'Avis de la Communauté de Communes (gestionnaire) et en évitant d'obstruer les trottoirs.

Ouvrage de transport d'électricité

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés sont autorisés.

Classement sonore des axes routiers (RD19 et RD154^{E1})

Les RD19 et RD154E1 font l'objet d'un classement en catégorie 3, impliquant la mise en œuvre de dispositions constructives spécifiques dans un fuseau de 100 mètres de part et d'autre de la voie.

Les secteurs du PLU concernés sont les suivants : UB, UE1, UE2, UE3, A, Ap et N.

Un plan spécifique est versé dans le dossier « Autres annexes » du dossier de PLU.

ADAPTATIONS MINEURES

Il est rappelé l'interdiction de principe de déroger au PLU.

Les dispositions des articles du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément aux dispositions de l'article (L.152-3).

Il pourra également être opportunément appliqué une règle alternative. La technique de la règle alternative consiste à prévoir, à côté de la règle générale, une ou plusieurs règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que cette dernière.

Seuls 3 cas de dérogations à la règle sont possibles (L152-4) :

- Dérogation accordée 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 aux règles du PLU (loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, art. 51) ;
- Dérogation pour permettre la restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires aux règles du PLU (loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit, art. 9 III) ;
- Dérogation pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant (loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, art. 42).

S'y ajoutent 3 autres types de dérogations, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, concernant seulement les règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions (L152-5 / Loi n°2015-992 du 17 août 2015 – art. 7) :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes
- 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. La mise en œuvre de l'article L152-5 n'est pas applicable : aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ; aux immeubles protégés au titre des abords ; aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable et aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. A Thézan lès Béziers cela concerne par exemple la chapelle de « Ravanès », le Domaine de « Lamarre », ... qui sont protégés au titre du L151-19°.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond groupement très homogène du centre ancien de l'agglomération dans laquelle les capacités des équipements publics permettent d'admettre immédiatement les nouvelles constructions.

Elle comprend essentiellement de l'habitat en ordre continu ainsi que des services et activités diverses liés à la vie urbaine notamment le long de la rue du Docteur Philémon Rastoul (secteur de diversité commerciale à protéger).

Elle s'étend sur 12 hectares.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par 1 Emplacement Réserve dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage réglementaire du PLU (ER n°6)
- Par 5 éléments remarquables à protéger au titre des L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement (les croix de la « Mission » et de la place de la « Tour », les noues près de Lamarre ou « Théron » et près de la rue Etienne Querelle et le Pigeonnier « Rastoul »)
- Par un secteur de diversité commerciale à protéger
- Par un secteur à programme de logements mixité sociale
- Par une zone de présomption de prescriptions archéologiques
- Par la zone V du zonage d'assainissement pluvial

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

UA - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- 2) Les constructions appartenant à la sous-destination de commerces de gros
- 3) Les constructions appartenant aux sous-destinations d'industrie et d'entrepôt
- 4) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- 5) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars ; maisons mobiles
- 6) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- 7) Les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 8) Les villages vacances
- 9) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées
- 10) Les carrières
- 11) Les éoliennes dans le noyau ancien délimité par les rues Jules Griffe, Pierre Flourens et Gustave Flourens.

Sont limités / encadrés :

- 1) Les constructions et installations destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, aux activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'hébergement hôtelier et touristique, au cinéma, au bureau et au centre de congrès et d'exposition sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et notamment de ne pas générer de dangers ou de nuisances pour la commodité du voisinage.
- 2) Les extensions des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière et à la fonction d'entrepôts sont autorisées à condition :
 - ✓ Qu'elles n'engendrent pas de dysfonctionnements vis-à-vis de la circulation ;
 - ✓ Qu'elles n'engendrent pas de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage ;
 - ✓ Que le traitement de l'ensemble des effluents soit garanti et conforme à la législation en vigueur ;
 - ✓ De se limiter à 30% par rapport à la superficie de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU.
- 3) Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
 - ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement et leur modernisation à la condition :
 - ✓ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...) ou de nuisances inacceptables (dans le cadre de leur modernisation les nuisances émises doivent être réduites en qualité et en quantité) ;
 - ✓ Que leur volume, leur aspect extérieur et leur architecture soient compatibles avec le milieu environnant ;
 - ✓ Qu'elles ne risquent pas de provoquer pour la Commune des dépenses d'équipement et de desserte ;
 - ✓ Qu'elles ne compromettent pas la réalisation d'un équipement public ou l'exécution d'un schéma d'aménagement.

5) Les éoliennes, hors du noyau ancien délimité par les rues Jules Griffé, Pierre Flourens et Gustave Flourens, sont autorisées sous réserve :

- ✓ De ne pas être localisées dans le noyau ancien délimité par les rues Jules Griffé, Pierre Flourens et Gustave Flourens ;
- ✓ D'être solidaires ou à minima accolées à une construction autorisée dans la zone ;
- ✓ De ne pas dépasser la hauteur du faîtiage de la construction à laquelle elles sont associées ;
- ✓ D'être installées à une distance par rapport à la limite séparative du voisinage, égale à la moitié de la hauteur totale du dispositif de production d'énergie (c'est-à-dire du pied du mât à la hauteur maximale atteinte par les pâles) avec un minimum de 3 mètres.

UA - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements comportant plus de 600 m² de surface de plancher, il doit être réalisé une part minimale de logements locatifs sociaux et/ou en accession à la propriété équivalente à 20% de l'offre totale.

Dans l'objectif de protéger les commerces et favoriser la diversité commerciale (commerce de détail et de proximité), le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux et/ou de services est interdit le long de la rue du Docteur Philémon Rastoul et autour de la place de l'Hôtel de ville identifiées sur le règlement graphique et ci-après. Les réhabilitations le long de ces axes pourront prévoir la création de surfaces commerciales et/ou de services en rez-de-chaussée.



UA - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer. A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non-aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux, construits sur les deux limites de zone non-aedificandi adjacentes, mesurent cinq mètres.

Toutefois les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être examinées :

- ✓ Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale ;
- ✓ Pour des motifs avérés d'amélioration de la conception (fonctionnalité, luminosité, etc...) et uniquement si l'alignement est restauré par la réalisation de murs ou de porches en continuité des façades bâties.

Un retrait peut être imposé en cas de nécessité due à des motifs de sécurité et/ou de stationnement ou lorsque l'alignement au bâti suivant s'impose.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les piscines doivent être édifiées à une distance au moins égale à leur profondeur maximale par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure de voie peut être autorisée :

- ✓ Lorsque le projet de constructions intéresse au moins un côté complet d'îlots
- ✓ Lorsque le terrain voisin n'est pas construit
- ✓ S'il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative
- ✓ Lorsque le projet par sa situation, son architecture, sa dimension ou son aspect extérieur peut s'intégrer au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En cas de discontinuité des façades, la distance (L) horizontale de tout point de façade ne joignant pas la limite séparative doit, au point le plus proche de cette limite, être équivalente au minimum à la moitié de la hauteur totale de la construction (H) soit $L \geq H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les piscines doivent être édifiées à une distance au moins égale à leur profondeur maximale par rapport aux limites séparatives.

Les éoliennes doivent être installées à une distance de la limite séparative égale à la moitié de la hauteur totale du dispositif de production d'énergie (c'est-à-dire du pied du mât à la hauteur maximale atteinte par les pâles) avec un minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de deux bâtiments non contigus situés sur un même fond ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Volumétrie

Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

Le nombre de niveaux autorisé déterminé par rapport à la voie de desserte principale ne doit pas dépasser 3, la hauteur maximale étant limitée à 12 mètres.

La hauteur maximale d'une éolienne (c'est-à-dire du pied du mât à la hauteur maximale atteinte par les pâles) ne doit pas dépasser la hauteur du faîtage de la construction à laquelle elle est associée.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

UA - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

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

Clôtures

Si elles participent à une composition architecturale ou urbanistique ou si la topographie du sol ou les éléments naturels l'imposent, des clôtures en dur doivent être édifiées. Il peut s'agir de murs en pierre ou en maçonnerie enduite de la même teinte que les façades ou encore de grilles ferronnées en harmonie avec les clôtures voisines.

Toitures

Les couvertures et les versants de la toiture en tuile doivent s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. Afin de conserver une unité sur le plan de la couleur, les tuiles vieillies sont obligatoires.

Les toitures doivent être à faible pente (maximum de 33 %). Les toits terrasses et les toits plats sont autorisés. Il en est de même pour les terrasses tropéziennes sous réserve que soit réalisé un mur faisant office de garde-corps sur la partie de terrasse ouverte sur la voie publique.

Pour les équipements publics et d'intérêt général, les terrasses techniques sont autorisées.

Il est fortement recommandé d'éviter l'installation de gouttières et de descentes de gouttières en PVC.

Composition et matériaux de façade

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière. La composition de la façade doit tenir compte du dessin des façades riveraines.

Les portails d'origine en rez-de-chaussée ne devront pas être remplacés par des portes de garage hors d'échelle et dénaturant les façades.

Les enduits de façades doivent obligatoirement être teintés dans la masse et être stables dans le temps. La polychromie des constructions doit s'inspirer de la palette des teintes naturelles du bâti existant (les couleurs vives ne sont pas souhaitables). La tendance est : façades claires/ouvrants (portes et volets) plus foncés. Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie.

Pour les travaux de restauration du bâti ancien, les façades doivent être recouvertes d'un enduit au mortier de chaux naturelle ou d'un badigeon de chaux colorée.

Seuls les parements en pierre appareillés à joints minces peuvent être laissés apparents.

Équipements techniques et accessoires à la construction

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique) et en particulier l'énergie solaire (hormis la mise en place d'éolienne).

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum. Leur implantation, et notamment en ce qui concerne les panneaux solaires très visibles car réfléchissants, devra être étudiée afin de ne pas être visible depuis la départementale, de ne pas dénaturer les vues depuis le cimetière ou le vallon de Lamarre et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur absolue définie au chapitre II 1) Volumétrie du présent règlement.

Les cheminées doivent être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traité en tant que tel.

Les paraboles et antennes satellites doivent être placées sur le toit ou en rive de toiture le plus discrètement possible.

Les dispositifs aérofrigorants (climatiseurs, pompes à chaleur ou tout autre système de traitement d'air) doivent être intégrés à l'architecture du bâti et cet ensemble devra constituer une unité homogène. Ils doivent être situés à une distance minimale de 2 mètres de la façade du ou des immeubles voisins et être installés de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. A défaut ils doivent être muni d'un cache (couleur pierre) en harmonie avec la couleur de la façade.

UA - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être généreusement plantées. Dans le cadre des opérations (lotissements, ZAC, etc...), 15% au moins de la superficie de l'assiette de l'opération sera réservée en espaces libres d'accompagnement (aires de jeux, espaces verts, places) avec plantations d'arbres.

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement. Lorsque l'abattage s'avère indispensable, des plantations « de même force » devront être réalisées.

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eaux et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter la fiche pratique « liste noire des espèces » en annexe du présent règlement, s'ils souhaitent éviter les plantations d'espèces dites « invasives ». Ils pourront également consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon en annexe du présent règlement.

UA - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Les stationnements (hors stationnement handicapés) devront respecter les caractéristiques suivantes :

- ✓ Longueur minimale : 5 mètres
- ✓ Largeur minimale : 2,5 mètres

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

Espace vélo :

Il est exigé pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ou la création de 2 logements ou plus dans des constructions existantes ainsi que pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux groupant au moins deux bureaux ou la création de 2 bureaux ou plus dans des constructions existantes : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par logement.

La superficie minimale de cet espace sera de 3 m² et de 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation ou de bureaux.

Le stationnement des deux roues non motorisés doit être facilement accessible à la fois depuis l'espace public et depuis l'entrée des bâtiments. Il sera implanté de préférence en rez-de-chaussée, au sein du volume bâti de la construction.

Cet espace peut néanmoins être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Règles quantitatives en fonction des destinations/sous-destinations des constructions :

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

Lorsque le nombre de places imposé est calculé par rapport à une surface (de vente ou de plancher), ou par rapport aux capacités d'accueil, ou par nombre de logements à l'opération, si le calcul donne un nombre de place fractionné, celui-ci est arrondi au nombre entier supérieur pour application. Lorsque le nombre de place de stationnement se fait par tranche en m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entamée.

Modalités d'application :

En cas d'aménagement des bâtiments existants, le nombre de places de parking à créer sera calculé sur la base de la surface de plancher nouvellement créée sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination ou augmentation du nombre de logements. Dans ces deux derniers cas il serait alors fait application des règles ci-dessous en prenant pour base de calcul la surface de plancher totale des bâtiments ou le nombre de places exigées par type de bâtiment.

En cas d'impossibilité dûment vérifiée de réaliser des places de parking, la commune pourra accepter que les places nécessaires soient réalisées par le constructeur en un lieu agréé par la commune, autre que celui de la construction.

| Règles quantitatives | | |
|--|--|--|
| Destinations / sous-destinations | Nombre de stationnement motorisé | Nombre de stationnement 2 roues non motorisés |
| Habitation | 1 place par logement et 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher, intégrées au volume bâti ou sur la parcelle | Pour les immeubles neufs d'habitation avec au moins 2 logements un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par logement |
| Artisanat et commerce de détail | 40% de la superficie de plancher | |
| Restauration | 40% de la superficie de plancher | |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 40% de la superficie de plancher | |
| Hébergement hôtelier et touristique | Une place de stationnement ou de garage par chambre | |
| Cinéma | Non réglementé | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Non réglementé | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Non réglementé | |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Non réglementé | |
| Salles d'art et de spectacles | Non réglementé | |
| Équipements sportifs | Non réglementé | |
| Autres équipements recevant du public | Non réglementé | |
| Bureau | 40% de la superficie de plancher | Pour les immeubles neufs de bureaux avec au moins 2 bureaux un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos |
| Centre de congrès et d'exposition | Non réglementé | |

UA - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

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

La largeur minimale de ce passage devra être obligatoirement de 4 mètres.

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir)
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être résolument évitées. Si cette configuration reste indispensable, la longueur de la voie en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elle doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçue de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

UA - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

Assainissement

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

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaires, soumises à une pré-épuration appropriée à la nature ou degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

Se référer au règlement d'assainissement des eaux usées qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit le zonage pluvial et les dispositions s'appliquant à chaque zone (zone V du zonage d'assainissement pluvial pour UA).

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux, d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de réseaux d'énergie doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Ordures ménagères

Un emplacement à conteneur à ordures d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la situation de l'opération et du nombre de logements.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'ensemble des extensions pavillonnaires récentes (elle intègre tous les nouveaux quartiers aménagés depuis la modification n°5). Elle concerne le village mais aussi le quartier de la Malhaute en frange Sud du territoire et qui forme une conurbation avec la Commune de Lignan sur Orb.

La zone a vocation à être densifiée.

Elle comprend essentiellement de l'habitat mais aussi de petites activités économiques associées (cordonnier, salon d'esthéticienne, ...). Ces activités doivent être compatibles avec la vocation principale de la zone, à savoir l'habitat, et doivent respecter les règles en matière de stationnement.

Elle s'étend sur près de 90 hectares.

La zone se découpe en 4 secteurs :

- ⇒ Le secteur « UB » qui porte quasiment sur l'intégralité de la zone au village et sur le quartier de la Malhaute ;
- ⇒ Le secteur « UBa » plus dense, correspond au lotissement situé en contrebas du parking du cimetière. En son sein, la hauteur des constructions est limitée au rez-de-chaussée ou à un demi-étage ;
- ⇒ Le secteur « UBb » du lotissement relativement dense des « Jardins des Masselettes » (en cours de finalisation). Il s'articule autour des rues de la Carrière et Antoine de Saint-Exupéry respectivement en frange Sud et Ouest et son aménagement doit prêter une attention particulière vis-à-vis des équipements publics en frange Nord-Ouest (dojo et salle polyvalente) et vis-à-vis de la proximité de la RD33 à l'Est (traitement avec l'espace agricole limitrophe) ;
- ⇒ Le secteur « UBc » qui correspond aux constructions établies sur la partie Est du chemin des vignes en bordure Ouest du vallon de Lamarre.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par une servitude AS1 relative au projet de Périmètre de Protection Eloignée des forages « La Barque » situés sur la commune de Lignan sur Orb (quartier de la Malhaute)
- Par la servitude INT1 relative au cimetière
- Par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI) approuvé par Arrêté Préfectoral du 14/05/2002
- Par 3 Emplacements Réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage réglementaire du PLU (ER n°5, n°7 et n°9)
- Par un secteur à programme de logements mixité sociale
- Par une zone de présomption de prescriptions archéologiques (secteur UBc)
- Par le classement sonore des RD19 et RD154^{E1} en catégorie 3 (fuseau de 10 mètres)
- Par les zones II et IV et V du zonage d'assainissement pluvial

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

UB - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- 2) Les constructions appartenant aux sous-destinations de restauration, de commerces de gros et de cinéma
- 3) Les constructions appartenant aux sous-destinations d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition
- 4) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- 5) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars ; maisons mobiles
- 6) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- 7) Les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 8) Les villages vacances
- 9) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées
- 10) Les carrières

Sont limités / encadrés :

- 1) Les constructions et installations destinées à l'artisanat et au commerce de détail, aux activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'hébergement hôtelier et touristique et au bureau et sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et notamment de ne pas générer de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage et de satisfaire aux règles en matière de stationnement.
- 2) Les extensions des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière et à la fonction d'entrepôt sont autorisées à condition :
 - ✓ Qu'elles n'engendrent pas de dysfonctionnements vis-à-vis de la circulation ;
 - ✓ Qu'elles n'engendrent pas de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage ;
 - ✓ Que le traitement de l'ensemble des effluents soit garanti ;
 - ✓ De se limiter à 30% par rapport à la superficie de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU.
- 3) Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
 - ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement et leur modernisation à la condition :
 - ✓ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...) ou de nuisances inacceptables (dans le cadre de leur modernisation les nuisances émises doivent être réduites en qualité et en quantité) ;
 - ✓ Que leur volume, leur aspect extérieur et leur architecture soient compatibles avec le milieu environnant ;
 - ✓ Qu'elles ne risquent pas de provoquer pour la Commune des dépenses d'équipement et de desserte ;
 - ✓ Qu'elles ne compromettent pas la réalisation d'un équipement public ou l'exécution d'un schéma d'aménagement.

- 5) Les abris de jardin sont autorisés sous réserve d'avoir une surface inférieure à 12 m² et une hauteur inférieure à 3 mètres.
- 6) Les constructions annexes nouvelles indépendantes du bâtiment principal telles que garages, remises, ... (hors piscines et hors abri de jardin) sont autorisées à condition :
- ✓ De ne pas dépasser 3,5 mètres de hauteur ;
 - ✓ Que si elles sont implantées le long d'une limite séparative, leur longueur totale à mesurer le long de la limite séparative ne dépasse pas 6 mètres ;
 - ✓ Que leur emprise au sol totale (hors piscine et hors abri de jardin) ne dépasse 30 m² sur un même terrain et donc sur une même limite séparative (au maximum 2 limites séparatives s'il s'agit d'un angle de terrain).
- 7) Les éoliennes sont autorisées sous réserve :
- ✓ D'être solidaires ou à minima accolées à une construction autorisée dans la zone ;
 - ✓ De ne pas dépasser la hauteur du faîtiage de la construction à laquelle elles sont associées ;
 - ✓ D'être installées à une distance par rapport à la limite séparative du voisinage, égale à la moitié de la hauteur totale du dispositif de production d'énergie (c'est-à-dire du pied du mât à la hauteur maximale atteinte par les pâles) avec un minimum de 3 mètres.

UB - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements comportant plus de 600 m² de surface de plancher, il doit être réalisé une part minimale de logements locatifs sociaux et/ou en accession à la propriété équivalente à 20% de l'offre totale.

UB - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des emprises publiques et des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non-aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux, construits sur les deux limites de zone non-aedificandi adjacentes, mesurent cinq mètres.

Toutefois des implantations différentes peuvent être acceptées en bordure de voies nouvelles prévues dans le cadre d'un plan de masse justifiant l'intérêt de construire à l'alignement.

L'angle d'implantation est laissé libre mais devra être déterminé en fonction du paysage bâti existant de la rue et dûment motivé dans le volet paysager.

Dans le secteur UBb, toute implantation nouvelle suivra les prescriptions suivantes :

- ✓ Par rapport à la rue Saint-Exupéry : toute implantation doit respecter un recul minimal de 3 mètres.
- ✓ Par rapport aux nouvelles voies internes à la zone : toute implantation doit respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'axe de la voie en question.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les piscines doivent être édifiées à une distance au moins égale à leur profondeur maximale par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, la construction d'un bâtiment à l'alignement de l'une des limites séparatives privées est admise :

- ✓ Pour une construction projetée sur une parcelle existante à la date d'approbation du P.L.U. et ayant une largeur inférieure ou égale à 14 mètres ;
- ✓ Pour édifier des bâtiments jointifs en mitoyenneté de dimensions sensiblement équivalentes, en hauteur et en largeur ;
- ✓ Lorsqu'il s'agit de constructions annexes nouvelles telles que garages, remises etc... :
 - Si leur hauteur totale ne dépasse pas 3,5 mètres (hauteur des abris de jardins limitée à 3 mètres) ;
 - Si leur longueur totale à mesurer le long de la limite séparative ne dépasse pas 6 mètres ;
 - Si leur emprise au sol ne dépasse 30 m² sur un même terrain et sur une même limite séparative (au maximum 2 limites séparatives s'il s'agit d'un angle de terrain) ;
- ✓ Ou lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les piscines doivent être édifiées à une distance au moins égale à leur profondeur maximale par rapport aux limites séparatives.

Les éoliennes doivent être installées à une distance de la limite séparative égale à la moitié de la hauteur totale du dispositif de production d'énergie (c'est-à-dire du pied du mât à la hauteur maximale atteinte par les pâles) avec un minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de deux bâtiments non contigus situés sur un même fond ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Volumétrie

Emprise au sol

L'emprise au sol ne peut être supérieure à 50% de la surface de la parcelle dans le secteur UB et à 40% dans le secteur UBc. Dans les secteurs UBa et UBb, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

Dans le secteur UB, le nombre de niveaux autorisé déterminé par rapport à la voie de desserte principale ne doit pas dépasser 2, la hauteur maximale étant limitée à 9 mètres.

Dans le secteur UBa, les constructions doivent impérativement être en rez-de-chaussée ou au maximum avec un demi-étage, la hauteur maximale étant limitée à 7 mètres.

Dans le secteur UBb, le nombre de niveaux autorisé déterminé par rapport à la voie de desserte principale ne doit pas dépasser 1 et demi, la hauteur maximale étant limitée à 7,5 mètres.

Dans le secteur UBc, la hauteur maximale est limitée à 5,5 mètres.

La hauteur maximale d'une éolienne (c'est-à-dire du pied du mât à la hauteur maximale atteinte par les pâles) ne doit pas dépasser la hauteur du faîtage de la construction à laquelle elle est associée.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres et 3 mètres pour les abris de jardins.

UB - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

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

Clôtures

Prescriptions générales :

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Dès lors que le terrain est en pente, il est nécessaire de communiquer les côtes altimétriques à la Commune pour l'instruction du dossier.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètres mesuré par rapport à la bordure haute du trottoir et en l'absence de trottoir, par rapport au terrain naturel avant travaux. Il est toutefois recommandé de s'aligner avec les clôtures des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Dans le cadre de nouvelles opérations de construction avec un Permis d'Aménager, ce sera le cahier des charges qui sera à respecter. Dans ce cadre une hauteur maximale de 1,40 mètres pourra être exigée ainsi que des prescriptions particulières (doublement par une haie végétale, ...).

Lorsque le terrain est en pente, les clôtures sont divisées en section n'excédant pas 3 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Des prescriptions particulières s'appliquent pour certaines clôtures dans le cas où un registre de clôtures fixé par un cahier des charges a été établi.

Prescriptions particulières :

Dans le secteur UBb :

La clôture longeant la rue Saint-Exupéry sur sa face Nord doit être constituée :

- ✓ D'un mur de soutènement crépis dans des teintes claires, d'une hauteur de 1,20 mètre minimum et pouvant atteindre au maximum la hauteur du terrain naturel ;
- ✓ Ce mur de soutènement devra être surmonté d'un muret de deux rangées d'agglomérés crépis dans les mêmes teintes que le mur de soutènement ;
- ✓ Ce muret de deux rangées d'agglomérés sera lui-même surmonté d'une clôture à panneaux rigides (avec de petites mailles) de 1,40 mètre de façon uniforme sur toute la rue.

En limite séparative, Les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0,80 surmonté d'un grillage d'un mètre (total de 1,80 mètre par rapport au niveau de la parcelle la plus haute). La clôture sera obligatoirement doublée d'une haie végétale. Toutefois des murs pleins de 1,80m pourront être autorisés à la délivrance des permis de construire sous condition d'un accord écrit avec le propriétaire de la parcelle voisine.

En limite de secteur, un rideau vert devra être planté sur la limite avec l'espace naturel (arbres élancés, à croissance rapide, plantés de façon rapprochée. Mélange d'essences dont au minimum 50 % de persistants. Ce rideau vert servira de coupe-vent et permettra d'agrémenter les vues depuis Murvièl.

Une zone tampon largement arborée devra être prévue en limite du secteur UE3 et de la zone Uep.

Dans le secteur UBc, les clôtures en limite Est et Sud du secteur, seront obligatoirement composées d'un mur bahut de 40 cm surmonté d'un grillage de 1,40 mètre au maximum. Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie végétale.

Toitures

Les couvertures et les versants de la toiture en tuile doivent s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. Afin de conserver une unité sur le plan de la couleur, les tuiles vieilles sont souhaitées. Les plaques en imitation tuile sont tolérées à la condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (couleurs, formes, ...).

Les toitures seront à faible pente (maximum de 33 %). Les toits terrasses et les toits plats sont autorisés. Il en est de même pour les terrasses tropéziennes sous réserve que soit réalisé un mur faisant office de garde-corps sur la partie de terrasse ouverte sur la voie publique.

Pour les équipements publics et d'intérêt général, les terrasses techniques sont autorisées.

Dans les secteurs UBb et UBc, le sens du faîtage doit être parallèle aux voies. En cas de construction à l'intersection de deux voies, le sens du faîtage devra suivre au moins l'une ou l'autre des deux directions.

Composition et matériaux de façade

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière. La composition de la façade doit tenir compte du dessin des façades riveraines.

Les portails d'origine en rez-de-chaussée ne devront pas être remplacés par des portes de garage hors d'échelle et dénaturant les façades.

Les enduits de façades seront obligatoirement teintés dans la masse et seront stables dans le temps. La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du bâti existant (les couleurs vives ne sont pas souhaitables). Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie.

Équipements techniques et accessoires à la construction

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique) et en particulier l'énergie solaire (hormis la mise en place d'éolienne).

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum. Leur implantation, et notamment en ce qui concerne les panneaux solaires très visibles car réfléchissants, devra être étudiée afin de ne pas être visible depuis la départementale, de ne pas dénaturer les vues depuis le cimetière ou le vallon de Lamarre et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur absolue définie au chapitre II 1) Volumétrie du présent règlement.

Les cheminées doivent être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traité en tant que tel.

Les paraboles et antennes satellites doivent être placées sur le toit ou en rive de toiture le plus discrètement possible.

Les dispositifs aérofrigorants (climatiseurs, pompes à chaleur ou tout autre système de traitement d'air) doivent être intégrés à l'architecture du bâti et cet ensemble devra constituer une unité homogène. Ils doivent être situés à une distance minimale de 2 mètres de la façade du ou des immeubles voisins et être installés de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. A défaut ils doivent être muni d'un cache (couleur pierre) en harmonie avec la couleur de la façade.

UB - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être généreusement plantées. Dans le cadre des opérations (lotissements, ZAC, etc...), 15% au moins de la superficie de l'assiette de l'opération sera réservée en espaces libres d'accompagnement (aires de jeux, espaces verts, places) avec plantations d'arbres.

Les aires de stationnement non couvertes, doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement. Lorsque l'abattage s'avère indispensable, des plantations « de même force » devront être réalisées.

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eaux et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter la fiche pratique « liste noire des espèces » en annexe du présent règlement, s'ils souhaitent éviter les plantations d'espèces dites « invasives ». Ils pourront également consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon en annexe du présent règlement.

Les jardins, et spécialement les fonds de parcelles seront plantés d'arbres de grande et moyenne hauteur afin de créer un paysage vert dans la silhouette du village et d'étoffer une zone verte tampon.

UB - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Les stationnements (hors stationnement handicapés) devront respecter les caractéristiques suivantes :

- ✓ Longueur minimale : 5 mètres
- ✓ Largeur minimale : 2,5 mètres

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

Espace vélo :

Il est exigé pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ou la création de 2 logements ou plus dans des constructions existantes ainsi que pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux groupant au moins deux bureaux ou la création de 2 bureaux ou plus dans des constructions existantes : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par logement.

La superficie minimale de cet espace sera de 3 m² et de 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation ou de bureaux.

Le stationnement des deux roues non motorisés doit être facilement accessible à la fois depuis l'espace public et depuis l'entrée des bâtiments. Il sera implanté de préférence en rez-de-chaussée, au sein du volume bâti de la construction.

Cet espace peut néanmoins être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Règles quantitatives en fonction des destinations/sous-destinations des constructions :

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

Lorsque le nombre de places imposé est calculé par rapport à une surface (de vente ou de plancher), ou par rapport aux capacités d'accueil, ou par nombre de logements à l'opération, si le calcul donne un nombre de place fractionné, celui-ci est arrondi au nombre entier supérieur pour application. Lorsque le nombre de places de stationnement se fait par tranche en m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entamée.

Modalités d'application :

En cas d'aménagement des bâtiments existants, le nombre de places de parking à créer sera calculé sur la base de la surface de plancher nouvellement créée sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination ou augmentation du nombre de logements. Dans ces deux derniers cas il serait alors fait application des règles ci-dessous en prenant pour base de calcul la surface de plancher totale des bâtiments ou le nombre de places exigées par type de bâtiment.

En cas d'impossibilité dûment vérifiée de réaliser des places de parking, la commune pourra accepter que les places nécessaires soient réalisées par le constructeur en un lieu agréé par la commune, autre que celui de la construction.

| Règles quantitatives | | |
|--|---|---|
| Destinations / sous-destinations | Nombre de stationnement motorisé | Nombre de stationnement 2 roues non motorisés |
| Habitation | <p><u>Pour les secteurs UB et UBa</u> : 1 place par logement et 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, intégrées au volume bâti ou sur la parcelle</p> <p><u>Pour le secteur UBb</u> : 2 places, au minimum, de stationnement par logement. Toutefois, les parcelles de moins de 300 m² ne nécessitent qu'une place de stationnement par logement.</p> <p><u>Dans le secteur UBc</u> : 1 place de stationnement par logement sur la voie publique et 2 places de stationnement, hors garage, dans chacun des lots</p> | <p>Pour les immeubles neufs d'habitation avec au moins 2 logements un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par logement</p> |
| Artisanat et commerce de détail | 60% de la superficie de plancher | |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 60% de la superficie de plancher | |
| Hébergement hôtelier et touristique | Une place de stationnement ou de garage par chambre | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Non réglementé | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Non réglementé | |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Non réglementé | |
| Salles d'art et de spectacles | Non réglementé | |
| Équipements sportifs | Non réglementé | |
| Autres équipements recevant du public | Non réglementé | |
| Bureau | 60% de la superficie de plancher | <p>Pour les immeubles neufs de bureaux avec au moins 2 bureaux un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos</p> |

UB - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

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

Tout nouvel accès sur la RD19 et RD154^{E1} est proscrit.

La largeur minimale de ce passage devra être obligatoirement de 4 mètres. Dans le sous-secteur UBa, la largeur de ce passage peut être de 3 mètres seulement et l'accès se fait exclusivement par la rue des Pardons.

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir)
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Dans les secteurs UB et UBa, les voies en impasse doivent être résolument évitées. Si cette configuration reste indispensable, la longueur de la voie en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elle doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçue de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Dans le cas de morcellement ou de lotissement, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou des zones arrière.

Dans les secteurs UBb et UBc, les voies en impasse ouvertes à la circulation publique sont proscrites.

Les nouvelles voies devront être accompagnée d'un dispositif de gestion du pluvial (fossés avec bassin de rétention ou « noues paysagères ») avec des plantations.

UB - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

Assainissement

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

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaires, soumises à une pré-épuration appropriée à la nature ou degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

Se référer au règlement d'assainissement des eaux usées qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit le zonage pluvial et les dispositions s'appliquant à chaque zone (zones II et IV et V du zonage d'assainissement pluvial pour UB).

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux, d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de réseaux d'énergie doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Ordures ménagères

Un emplacement à conteneur à ordures d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la situation de l'opération et du nombre de logements.

Energie et communication

Pour les secteurs UBb et UBc, dans le cadre de la réalisation d'infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries, ...), le génie civil devra inclure des bornes pour permettre le rechargement des véhicules propres ainsi que les places de stationnement associées.

Dans le cadre de la réalisation d'infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries, ...), le génie civil devra inclure des tabourets, des chambres et des fourreaux pour permettre le passage des lignes de télécommunications électroniques à très haut débit et ainsi assurer le raccordement des opérations d'aménagement et des constructions au réseau de fibre optique lorsque celui-ci sera mis en place.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux zones d'activités du village comprenant d'une part une bande localisée le long de la RD19 en entrée Sud avec notamment l'ancienne cave coopérative transformée en cave particulière et intégrant d'autre part la Zone d'Activités Economiques des « Masselettes » entre la RD19 et la RD33 en entrée Nord en provenance de Murvièl les Béziers.

Elle correspond également à la zone d'activités qui se situe en périphérie Nord du quartier de la Malhaute détaché du village et qui forme une conurbation avec l'urbanisation de la Commune de Lignan sur Orb. Elle est bordée par la RD19 située sur sa limite Est et à partir de laquelle sa desserte principale s'organise. L'aménagement de cette zone de la Malhaute est en cours de finalisation (12 hectares étaient déjà construits et/ou aménagés avant cette dernière phase de travaux). Il concrétise un projet qui date de 10 ans et qui avait fait l'objet d'une étude paysagère dans le cadre d'une Révision allégée du PLU (2008). Les conclusions de l'étude sont pour leur grande part reprises par le biais de prescriptions paysagères et architecturales intégrées au présent règlement.

Elle s'étend sur 35 hectares.

La zone se découpe en 4 secteurs :

- ⇒ Le secteur « UE1 » en entrée Sud par la RD19 qui correspond à l'ancienne cave coopérative et qui est accessible à partir de l'avenue de Béziers. La force de l'architecture de la cave coopérative doit être protégée ;
- ⇒ Le secteur « UE2 » qui s'articule autour de l'avenue Georges Clémenceau. Ce secteur doit s'inscrire comme une articulation entre l'ancienne cave coopérative et la zone des Masselettes afin de garantir une unité en front de RD19 ;
- ⇒ Le secteur « UE3 » de la Zone d'Activités Economique des Masselettes desservi par la rue de la Carrierasse (projet de raccord avec la RD33) ;
- ⇒ Le secteur « UE4 » qui correspond à la Zone d'Activités Economique de la Malhaute accessible à partir de la RD19 et en provenance du quartier d'habitat du même nom.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par une servitude AS1 relative aux Périmètres de Protection Rapprochée et Eloignée des Forages Corneilhan F Sud, Thézan Nord 2009 et Thézan Sud 2010 situés sur la commune de Thézan les Beziers (secteur UE4)
- Par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI) approuvé par Arrêté Préfectoral du 14/05/2002
- Par 4 Emplacements Réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage réglementaire du PLU (ER n°3, n°4b, n°10 et n°13)
- Par le classement sonore des RD19 et RD154^{E1} en catégorie 3 (fuseau de 10 mètres)
- Par les zones II et IV du zonage d'assainissement pluvial pour les secteurs UE1, UE2 et UE3 et par la zone III du zonage d'assainissement pluvial pour le secteur UE4

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

UE - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

Dans le secteur UE1 :

Toute nouvelle construction est interdite hormis les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière sous certaines conditions précisées dans le § suivant « Sont limitées / encadrés ».

Dans les secteurs UE2, UE3 et UE4 :

- 1) Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées sous certaines conditions précisées dans le § suivant « Sont limitées / encadrés »
- 2) Seulement dans les secteurs UE2 et UE4, les constructions appartenant à la sous-destination de cinéma (conditions précisées dans le § suivant « Sont limitées / encadrés » pour UE3)
- 3) Les piscines
- 4) Les constructions annexes indépendantes et disjointes de l'habitation telles que garages, ... sauf en UE3
- 5) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- 6) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars ; maisons mobiles
- 7) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- 8) Les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 9) Les villages vacances
- 10) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées ainsi que les containers maritimes et ferroviaires pour le stockage de biens sans lien avec l'activité initiale
- 11) Les carrières

Sont limités / encadrés :

Dans le secteur UE1 :

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière sont autorisées sous réserve :

- ✓ De respecter un retrait de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD19 ;
- ✓ De préserver la force de l'architecture de la cave coopérative.

Dans les secteurs UE2, UE3 et UE4 :

- 1) Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées sous réserve :
 - ✓ D'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone ;
 - ✓ D'être réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées ;
 - ✓ D'être intégrées au volume général du bâtiment d'activités dont elles dépendent et d'être « solidaire » de ce dernier en cas de vente ;
 - ✓ De se limiter à une surface de plancher maximale de 80 m².
 - ✓ Qu'il ne s'agisse pas d'une transformation en habitation d'un bâtiment d'activités.

- 2) Les constructions et installations appartenant à la destination de commerce et d'activités de services (sauf la seule sous-destination de cinéma interdite en secteurs UE2 et UE4 et celle d'hébergement hôtelier et touristique uniquement interdite pour UE4) sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et notamment de ne pas générer de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage.
- 3) Les constructions et installations appartenant à la destination d'exploitation agricole et forestière sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et notamment de ne pas générer de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage.
- 4) Les constructions et installations appartenant à la destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau et centre de congrès et d'exposition sauf cette dernière sous-destination interdite en UE4) sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et notamment de ne pas générer de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage.
- 5) Les extensions des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière et à la fonction d'entrepôts sont autorisées à condition :
 - ✓ Qu'elles n'engendrent pas de dysfonctionnements vis-à-vis de la circulation ;
 - ✓ Qu'elles n'engendrent pas de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage ;
 - ✓ Que le traitement de l'ensemble des effluents soit garanti ;
 - ✓ De se limiter à 30% par rapport à la superficie de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU.
- 6) Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
 - ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.
- 8) Les installations classées pour la protection de l'environnement et leur modernisation sont autorisées à la condition :
 - ✓ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...) ou de nuisances inacceptables (dans le cadre de leur modernisation les nuisances émises doivent être réduites en qualité et en quantité) ;
 - ✓ Que leur volume, leur aspect extérieur et leur architecture soient compatibles avec le milieu environnant ;
 - ✓ Qu'elles ne risquent pas de provoquer pour la Commune des dépenses d'équipement et de desserte ;
 - ✓ Qu'elles ne compromettent pas la réalisation d'un équipement public ou l'exécution d'un schéma d'aménagement.
- 9) Les éoliennes sont autorisées sous réserve :
 - ✓ D'être solidaires ou à minima accolées à une construction autorisée dans la zone ;
 - ✓ De ne pas dépasser la hauteur du faitage de la construction à laquelle elles sont associées ;
 - ✓ D'être installées à une distance par rapport à la limite séparative du voisinage, égale à la moitié de la hauteur totale du dispositif de production d'énergie (c'est-à-dire du pied du mât à la hauteur maximale atteinte par les pâles) avec un minimum de 3 mètres.

UE - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

UE - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des emprises publiques et des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non-aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux, construits sur les deux limites de zone non-aedificandi adjacentes, mesurent cinq mètres.

Dans le cas d'implantation de part et d'autre de dispositifs de rétention, de talus planté, de noue verte, un recul de 4 mètres peut être admis afin de maximiser les surfaces constructibles.

Dans le secteur UE1, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 20 mètres par rapport à l'axe de la RD19.

Dans le secteur UE4, Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 30 mètres de l'axe de la RD19 et les clôtures doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres de l'axe de la RD19.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives sauf en UE4 où la distance minimale est fixée à 5 mètres.

Les constructions annexes nouvelles telles que garages, remises etc... sont admises (seulement en secteur UE3) en limite séparative :

- Si leur hauteur totale ne dépasse pas 3,5 mètres
- Si leur longueur totale à mesurer le long de la limite séparative ne dépasse pas 6 mètres
- Si leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m² sur un même terrain et sur une même limite séparative (au maximum 2 limites séparatives s'il s'agit d'un angle de terrain).

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les éoliennes doivent être installées à une distance de la limite séparative égale à la moitié de la hauteur totale du dispositif de production d'énergie (c'est-à-dire du pied du mât à la hauteur maximale atteinte par les pâles) avec un minimum de 3 mètres. Cette distance minimale requise est de 5 mètres dans le secteur UE4.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de deux bâtiments non contigus situés sur un même fond ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Volumétrie

Emprise au sol

L'emprise au sol ne peut être supérieure à 50% de la surface du terrain d'assiette support de l'opération.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions autorisées dans la zone ne peut excéder 8 mètres.

Cependant, uniquement dans le secteur UE4, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des projets d'activités qui, de manière manifeste, justifient des hauteurs plus importantes et la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur maximale d'une éolienne (c'est-à-dire du pied du mât à la hauteur maximale atteinte par les pâles) ne doit pas dépasser la hauteur du faîtage de la construction à laquelle elle est associée.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

UE - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

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

Pour les secteurs UE1, UE2 et UE3 :

Clôtures

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Dès lors que le terrain est en pente, il est nécessaire de communiquer les côtes altimétriques à la Commune pour l'instruction du dossier.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètres mesuré par rapport à la bordure haute du trottoir et en l'absence de trottoir, par rapport au terrain naturel avant travaux. Il est toutefois recommandé de s'aligner avec les clôtures des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Dans le cadre de nouvelles opérations de construction avec un Permis d'Aménager, ce sera le cahier des charges qui sera à respecter. Dans ce cadre une hauteur maximale de 1,40 mètres pourra être exigée ainsi que des prescriptions particulières (doublement par une haie végétale, ...).

Lorsque le terrain est en pente, les clôtures sont divisées en section n'excédant pas 3 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles ».

Des prescriptions particulières s'appliquent pour certaines clôtures dans le cas où un registre de clôtures fixé par un cahier des charges a été établi.

Composition et matériaux de façade

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Les enduits de façades seront obligatoirement teintés dans la masse et seront stables dans le temps. La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du bâti existant (les couleurs vives ne sont pas souhaitables). Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie.

Équipements techniques et accessoires à la construction

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique) et en particulier l'énergie solaire (hormis la mise en place d'éolienne).

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum. Leur implantation, et notamment en ce qui concerne les panneaux solaires très visibles car réfléchissants, devra être étudiée afin de ne pas être visible depuis la départementale, de ne pas dénaturer les vues depuis le cimetière ou le vallon de Lamarre et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur absolue définie au chapitre II 1) Volumétrie du présent règlement.

Les cheminées doivent être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traité en tant que tel.

Les paraboles et antennes satellites doivent être placées sur le toit ou en rive de toiture le plus discrètement possible.

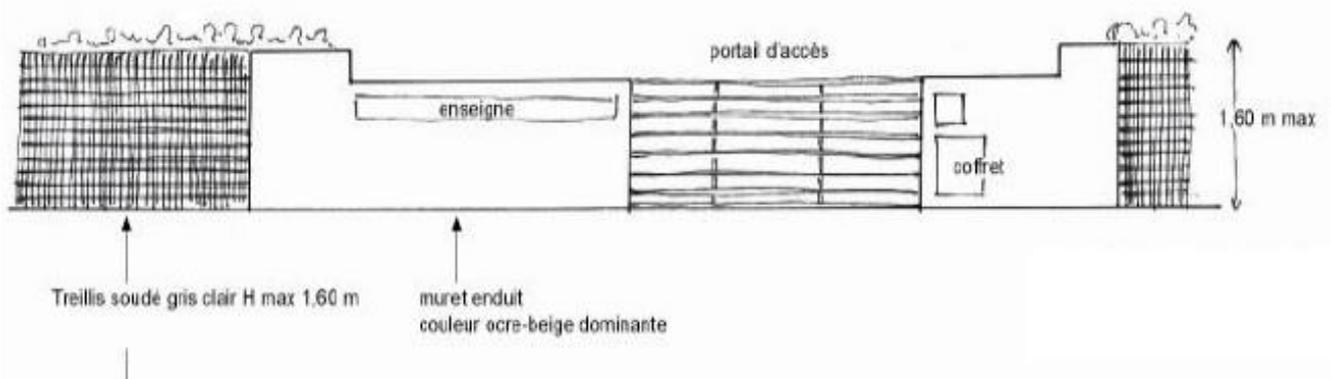
Les dispositifs aérofrigoriférants (climatiseurs, pompes à chaleur ou tout autre système de traitement d'air) doivent être intégrés à l'architecture du bâti et cet ensemble devra constituer une unité homogène. Ils doivent être situés à une distance minimale de 2 mètres de la façade du ou des immeubles voisins et être installés de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. A défaut ils doivent être muni d'un cache (couleur pierre) en harmonie avec la couleur de la façade.

Spécifiquement pour le secteur UE4 :

Entrée Espace Privé

Les portails d'accès aux parcelles devant recevoir des poids-lourds auront une largeur minimale de 6 mètres.

Le mur d'entrée entourant le portail métallique, d'une hauteur de 1,40 m maximum, sera le support des différents coffrets et enseignes. Les dimensions de cette enseigne seront de 0,30 m de haut et 2 m de large au maximum. Le mur rattrapera la hauteur du grillage de 1,60 m maximum (voir schéma de principe ci-après).



Zones de Stockage

Les zones de stockage ou les aires de services des bâtiments à usage commercial et artisanal seront implantées de manière à ne pas être visibles de la RD 19 et des Chemins Ruraux.

Elles devront être protégées visuellement par des plantations d'arbres en bosquets (voir fiche pratique « liste noire des espèces » en annexe du présent règlement, et mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon en annexe du présent règlement).

Eclairage

Les candélabres situés sur la voie structurante de la ZAE devront avoir une hauteur suffisante afin d'être perçus depuis la RD19. Leur espacement et leur positionnement devront permettre de créer un alignement fort.

Aspect des Constructions

a) Les matériaux

Les matériaux contemporains (bardage métallique, verre, béton) pourront être autorisés. Les bardages métalliques seront posés avec des nervures horizontales.

Ne seront laissés à nu que les matériaux connus pour leur qualité d'aspect ainsi que leur stabilité dans le temps (verre, pierre, bétons spéciaux...).

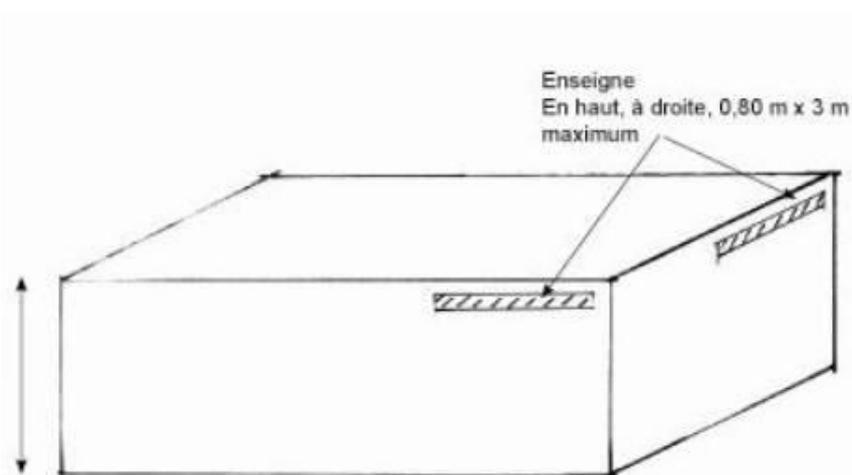
De manière générale, il est recommandé de n'utiliser qu'un seul matériau pour un bâtiment.

b) Les enseignes

Sur le volume bâti, les enseignes devront être positionnés en façade de la RD19.

Elles seront identiques, positionnées en haut à droite et auront les dimensions maximums de 0,80 mètres de hauteur et 3 mètres de largeur.

En dehors de ces espaces et des murs d'entrée, elles seront interdites. Ainsi l'implantation d'enseignes sur pied à l'intérieur ou en limite des parcelles est à proscrire.



c) Les couleurs

Les couleurs des constructions doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie.

Les enseignes pourront apporter des touches de couleur différentes, mais cet apport devra rester modeste.

d) Les façades

Les encadrements trop représentatifs des maisons d'habitation, les appuis de fenêtre, grilles et ferronneries ouvragées, sont interdits.

Clôtures

a) En limites séparatives :

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Dès lors que le terrain est en pente, il est nécessaire de communiquer les côtes altimétriques à la Commune pour l'instruction du dossier.

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou par un mur plein, la hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 mètres par rapport au niveau de la parcelle la plus haute. Afin de filtrer les vues, ces clôtures seront doublées d'une haie végétale (voir fiche pratique « liste noire des espèces » en annexe du présent règlement, et mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon est en annexe du présent règlement).

Les clôtures en élément de béton moulé, les palissades en planches, en tôle et les éléments dits décoratifs sont à exclure.

b) En limite avec la zone A :

Les clôtures seront constituées d'une haie végétale doublée d'un grillage.

UE - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être généreusement plantées. Dans le cadre des opérations (lotissements, ZAC, etc...), 15% au moins de la superficie de l'assiette de l'opération sera réservée en espaces libres d'accompagnement (aires de jeux, espaces verts, places) avec plantations d'arbres. Dans le secteur UE4 cette valeur est abaissée à 10%.

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

Les aires de stationnement non couvertes, doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement. Lorsque l'abattage s'avère indispensable, des plantations « de même force » devront être réalisées.

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eaux et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter la fiche pratique « liste noire des espèces » en annexe du présent règlement, s'ils souhaitent éviter les plantations d'espèces dites « invasives ». Ils pourront également consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon en annexe du présent règlement.

En secteur UE2, les limites de terrains constructibles et situés en bord de RD19 doivent faire l'objet d'un traitement paysager par la plantation de haies et d'arbres de haute tige afin de former un front végétalisé.

UE - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Les stationnements (hors stationnement handicapés) devront respecter les caractéristiques suivantes :

- ✓ Longueur minimale : 5 mètres
- ✓ Largeur minimale : 2,5 mètres

Dans le cadre d'opérations à vocation économique les emplacements de stationnement devront être réalisés dans les lots, mais prioritairement gérés de façon collective. Pour le bon fonctionnement, il doit être aménagé des surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Espace vélo :

Il est exigé pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux groupant au moins deux bureaux ou la création de 2 bureaux ou plus dans des constructions existantes : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

La superficie minimale de cet espace sera de 3 m² et de 3% de la surface de plancher de l'immeuble de bureaux.

Le stationnement des deux roues non motorisés doit être facilement accessible à la fois depuis l'espace public et depuis l'entrée des bâtiments. Il sera implanté de préférence en rez-de-chaussée, au sein du volume bâti de la construction.

Cet espace peut néanmoins être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Règles quantitatives en fonction des destinations/sous-destinations des constructions :

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

Lorsque le nombre de places imposé est calculé par rapport à une surface (de vente ou de plancher), ou par rapport aux capacités d'accueil, si le calcul donne un nombre de place fractionné, celui-ci est arrondi au nombre entier supérieur pour application. Lorsque le nombre de place de stationnement se fait par tranche en m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entamée.

Modalités d'application :

En cas d'aménagement des bâtiments existants, le nombre de places de parking à créer sera calculé sur la base de la surface de plancher nouvellement créée sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination ou augmentation du nombre de logements (sauf cas exceptionnel il ne doit pas y avoir de création de nouveau logement). Dans ces deux derniers cas il serait alors fait application des règles ci-dessous en prenant pour base de calcul la surface de plancher totale des bâtiments ou le nombre de places exigées par type de bâtiment.

En cas d'impossibilité dûment vérifiée de réaliser des places de parking, la commune pourra accepter que les places nécessaires soient réalisées par le constructeur en un lieu agréé par la commune, autre que celui de la construction.

| Règles quantitatives | | |
|--|---|---|
| Destinations / sous-destinations | Nombre de stationnement motorisé | Nombre de stationnement 2 roues non motorisés |
| Exploitation agricole et forestière | Non réglementé | |
| Logement (sous destination habitation sous conditions) | 1 place par logement et 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher intégrées au volume bâti ou sur la parcelle | |
| Artisanat et commerce de détail | 60% de la superficie de plancher | |
| Restauration | 60% de la superficie de plancher | |
| Commerces de gros | 60% de la superficie de plancher | |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 60% de la superficie de plancher | |
| Hébergement hôtelier et touristique | Une place de stationnement ou de garage par chambre | |
| Cinéma | Non réglementé | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Non réglementé | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Non réglementé | |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Non réglementé | |
| Salles d'art et de spectacles | Non réglementé | |
| Équipements sportifs | Non réglementé | |
| Autres équipements recevant du public | Non réglementé | |
| Industrie | 60% de la superficie de plancher | |
| Entrepôt | Non réglementé | |
| Bureau | 60% de la superficie de plancher | Pour les immeubles neufs de bureaux avec au moins 2 bureaux un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos |
| Centre de congrès et d'exposition | Non réglementé | |

UE - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

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

Tout nouvel accès sur la RD19 et RD154^{E1} est proscrit.

Dans les secteurs UE1 et UE2, les accès se font exclusivement par les avenues de Béziers ou Georges Clémenceau.

La largeur minimale des accès doit être de 4 mètres et elle est portée à 6 mètres dans le secteur UE4.

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, répondant aux caractéristiques suivantes :

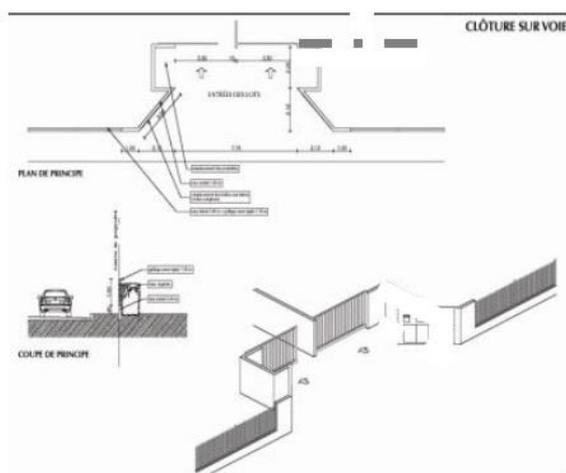
- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et particulièrement dans cette zone répondre le cas échéant aux conditions exigées par le trafic poids lourds)
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être résolument évitées. Si cette configuration reste indispensable, la longueur de la voie en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elle doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçue de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Dans le cas de morcellement ou de lotissement, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou des zones arrière.

Dans le secteur UE2, les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques. La visibilité doit être assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

Dans le secteur UE4, les entrées de parcelles devant recevoir des poids lourds devront être aménagées avec un recul minimum de 4m par rapport à la voie et être suffisamment large pour éviter les manœuvres sur la voie publique (voir schéma de principe ci-après).



UE - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

Assainissement

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

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaires, soumises à une pré-épuration appropriée à la nature ou degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

Se référer au règlement d'assainissement des eaux usées qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit le zonage pluvial et les dispositions s'appliquant à chaque zone (zones II et IV du zonage d'assainissement pluvial pour UE).

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux, d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de réseaux d'énergie doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

CHAPITRE 4 : ZONE UEP

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone se situe d'une part au Nord-Est de la Zones d'Activités Economiques des « Masselettes » en bord de la RD33 (route de Murvièl les Béziers) et d'autre part entre le centre ancien et la route de Pailhès.

Elle a exclusivement vocation à accueillir des constructions destinées aux équipements d'intérêts collectif et aux services publics.

Dans le secteur de la ZAE des « Masselettes », elle accueille la salle polyvalente ainsi qu'un dojo et un projet de réalisation des ateliers techniques municipaux y est programmé.

Dans le secteur de la route de Pailhès, y sont établis les écoles maternelle et primaire, le stade Thierry SANTA, un court de tennis, les boulodromes, un skate-park et un city-stade.

Elle s'étend sur environ 5 hectares.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par la zone II du zonage d'assainissement pluvial

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

UEP - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- 2) Les constructions destinées à l'habitation sauf sous certaines conditions précisées dans l'article n°2
- 3) Les constructions destinées au commerce et activités de service
- 4) Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- 5) Les piscines
- 6) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- 7) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars ; maisons mobiles
- 8) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- 9) Les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 10) Les villages vacances
- 11) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées
- 12) Les carrières

Sont limités / encadrés :

- 1) Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.
- 2) Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
 - ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement et leur modernisation à la condition :
 - ✓ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...) ou de nuisances inacceptables (dans le cadre de leur modernisation les nuisances émises doivent être réduites en qualité et en quantité) ;
 - ✓ Que leur volume, leur aspect extérieur et leur architecture soient compatibles avec le milieu environnant ;
 - ✓ Qu'elles ne risquent pas de provoquer pour la Commune des dépenses d'équipement et de desserte ;
 - ✓ Qu'elles ne compromettent pas la réalisation d'un équipement public ou l'exécution d'un schéma d'aménagement.
- 4) Les éoliennes sont autorisées sous réserve :
 - ✓ D'être solidaires ou à minima accolées à une construction autorisée dans la zone ;
 - ✓ De ne pas dépasser la hauteur du faîtiage de la construction à laquelle elles sont associées ;
 - ✓ D'être installées à une distance par rapport à la limite séparative du voisinage, égale à la moitié de la hauteur totale du dispositif de production d'énergie (c'est-à-dire du pied du mât à la hauteur maximale atteinte par les pâles) avec un minimum de 3 mètres.

UEP - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

II] CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UEP - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des emprises publiques et des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer. A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non-aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux, construits sur les deux limites de zone non-aedificandi adjacentes, mesurent cinq mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les éoliennes doivent être installées à une distance de la limite séparative égale à la moitié de la hauteur totale du dispositif de production d'énergie (c'est-à-dire du pied du mât à la hauteur maximale atteinte par les pâles) avec un minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de deux bâtiments non contigus situés sur un même fond ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Volumétrie

Emprise au sol

Néant.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions autorisées dans la zone ne peut excéder 8 mètres.

UEP - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

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

Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie.

UEP - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être généreusement plantées. Dans le cadre des opérations (lotissements, ZAC, etc...), 15% au moins de la superficie de l'assiette de l'opération sera réservée en espaces libres d'accompagnement (aires de jeux, espaces verts, places) avec plantations d'arbres.

Les aires de stationnement non couvertes, doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement. Lorsque l'abattage s'avère indispensable, des plantations « de même force » devront être réalisées.

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eaux et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter la fiche pratique « liste noire des espèces » en annexe du présent règlement, s'ils souhaitent éviter les plantations d'espèces dites « invasives ». Ils pourront également consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon en annexe du présent règlement.

UEP - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Les stationnements (hors stationnement handicapés) devront respecter les caractéristiques suivantes :

- ✓ Longueur minimale : 5 mètres
- ✓ Largeur minimale : 2,5 mètres

UEP - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

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

La largeur minimale de ce passage devra être obligatoirement de 4 mètres.

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir)
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être résolument évitées. Si cette configuration reste indispensable, la longueur de la voie en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elle doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçue de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Dans le cas de morcellement ou de lotissement, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou des zones arrière.

UEP - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

Assainissement

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

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaires, soumises à une pré-épuration appropriée à la nature ou degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

Se référer au règlement d'assainissement des eaux usées qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit le zonage pluvial et les dispositions s'appliquant à chaque zone (zone II du zonage d'assainissement pluvial pour Uep).

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux, d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de réseaux d'énergie doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Ordures ménagères

Un emplacement à conteneur à ordures d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la situation de l'opération.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs d'extension destinés à accueillir de l'habitat mais aussi des activités compatibles.

Cette zone correspond au secteur d'extension destiné à accueillir de l'habitat sous la forme d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble (ZAC La Granouillère).

Elle couvre environ 6,2 hectares.

Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone recouvrant l'emprise de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « La Granouillère » est dénommée « AUZ » et se situe :

- ⇒ D'une part au lieu-dit de la « Granouillère » en frange Nord de l'urbanisation et au Nord de la route de Pailhès (RD33). Ce secteur, déjà classé en zone AU, n'est repris qu'en partie dans le cadre de la Révision
- ⇒ D'autre part au lieu-dit du « vallon de Rouïre » en frange Nord de l'urbanisation et au Sud de la route de Pailhès (RD33) et dont l'aménagement sera « associé » avec celui de la « Granouillère » pour garantir le traitement de l'entrée de ville.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par 2 Emplacements Réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrées dans le plan de zonage réglementaire du PLU (ER n°15, 16a et 16b)
- Par un élément remarquable à protéger au titre du L.151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement
- Par un secteur à programme de logements mixité sociale
- Par les zones I, II et IV du zonage d'assainissement pluvial

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

AU - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- 2) Les constructions destinées au commerce et activités de service
- 3) Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- 4) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- 5) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars ; maisons mobiles.
- 6) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- 7) Les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 8) Les villages vacances
- 9) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées.
- 10) Les carrières

Sont limités / encadrés :

- 1) Les constructions et installations destinées à l'habitation sont autorisées sous réserve :
 - a) D'être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement (d'ensemble) portant sur l'intégralité de la zone ;
 - b) D'être compatibles avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur le secteur concerné ;
 - c) D'être réalisées dans le cadre d'un programme qui doit prévoir une part minimale de 20% de logements locatifs sociaux en collectif et une part minimale de 10% de logements en accession à la propriété.
- 2) Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
 - ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement et leur modernisation sont autorisées à la condition :
 - ✓ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...) ou de nuisances inacceptables (dans le cadre de leur modernisation les nuisances émises doivent être réduites en qualité et en quantité) ;
 - ✓ Que leur volume, leur aspect extérieur et leur architecture soient compatibles avec le milieu environnant ;
 - ✓ Qu'elles ne risquent pas de provoquer pour la Commune des dépenses d'équipement et de desserte ;
 - ✓ Qu'elles ne compromettent pas la réalisation d'un équipement public ou l'exécution d'un schéma d'aménagement.
- 4) Les abris de jardin sont autorisés sous réserve d'avoir une surface inférieure à 12 m² et une hauteur inférieure à 3 mètres.

- 5) Les constructions annexes nouvelles indépendantes du bâtiment principal telles que garages, remises, ... (hors piscines et hors abri de jardin) sont autorisées à condition :
- ✓ De ne pas dépasser 3,5 mètres de hauteur ;
 - ✓ Que si elles sont implantées le long d'une limite séparative, leur longueur totale à mesurer le long de la limite séparative ne dépasse pas 6 mètres ;
 - ✓ Que leur emprise au sol totale (hors piscine et hors abri de jardin) ne dépasse 30 m² sur un même terrain et donc sur une même limite séparative (au maximum 2 limites séparatives s'il s'agit d'un angle de terrain).
- 6) Les éoliennes sont autorisées sous réserve :
- ✓ D'être solidaires ou à minima accolées à une construction autorisée dans la zone ;
 - ✓ De ne pas dépasser la hauteur du faîtiage de la construction à laquelle elles sont associées ;
 - ✓ D'être installées à une distance par rapport à la limite séparative du voisinage, égale à la moitié de la hauteur totale du dispositif de production d'énergie (c'est-à-dire du pied du mât à la hauteur maximale atteinte par les pâles) avec un minimum de 3 mètres.

AU - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le cadre de l'aménagement de la zone AUZ, une part minimale de 20% de logements locatifs sociaux en collectif et une part minimale de 10% de logements en accession à la propriété devront être réalisées.

AU - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 3 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des emprises publiques et des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, Pour toute opération d'aménagement d'ensemble et/ou publique et/ou d'intérêt général et/ou de logements sociaux, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les piscines doivent être édifiées à une distance au moins égale à leur profondeur maximale par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, Pour toute opération d'aménagement d'ensemble et/ou publique et/ou d'intérêt général et/ou de logements sociaux, des règles spécifiques pourront être autorisées (construction sur une ou deux limites séparatives latérales) afin d'assurer une unité architecturale.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les piscines doivent être édifiées à une distance au moins égale à leur profondeur maximale par rapport aux limites séparatives.

Les éoliennes doivent être installées à une distance de la limite séparative égale à la moitié de la hauteur totale du dispositif de production d'énergie (c'est-à-dire du pied du mât à la hauteur maximale atteinte par les pâles) avec un minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de deux bâtiments non contigus situés sur un même fond ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, Pour toute opération d'aménagement d'ensemble et/ou publique et/ou d'intérêt général et/ou de logements sociaux, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

Volumétrie

Emprise au sol

L'emprise au sol à l'échelle des lots ne peut être supérieure à 50%.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

Le nombre de niveaux autorisé déterminé par rapport à la voie de desserte principale ne doit pas dépasser 2, la hauteur maximale étant limitée à 9 mètres. Une hauteur maximale de 12 mètres peut être admise dans le cadre de la réalisation de logements sociaux.

La hauteur maximale d'une éolienne (c'est-à-dire du pied du mât à la hauteur maximale atteinte par les pâles) ne doit pas dépasser la hauteur du faîtage de la construction à laquelle elle est associée.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

La hauteur des constructions annexes (constructions non contiguës à la construction principale) ne doit pas dépasser 3,50 mètres et 3 mètres pour les abris de jardins.

AU - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

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

Clôtures

Prescriptions générales :

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Dès lors que le terrain est en pente, il est nécessaire de communiquer les côtes altimétriques à la Commune pour l'instruction du dossier et de prévoir des redents.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètres mesuré par rapport à la bordure haute du trottoir et en l'absence de trottoir, par rapport au terrain naturel avant travaux. Dans le cadre de la ZAC Granouillère, ce sera le Cahier des charges de Cession de Terrain (CCCT) qui sera à respecter et réglera outre la hauteur, les matériaux composant les clôtures, les types et couleurs d'enduit etc...

Toutes les clôtures devront être doublées d'une haie végétale.

Prescriptions particulières :

Un traitement homogène des murs de clôtures ceinturant la ZAC Granouillère en franges Est et Nord et le long de la route de Pailhès (RD 33), avec un accompagnement végétal comportant les mêmes essences est exigé. (Cf. Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Toitures

Les couvertures et les versants de la toiture en tuile devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. Afin de conserver une unité sur le plan de la couleur, les tuiles vieilles sont souhaitées. Les plaques en imitation tuile sont tolérées à la condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (couleurs, formes, ...).

Les toitures seront à faible pente (maximum de 33 %). Les toits terrasses et les toits plats sont autorisés. Il en est de même pour les terrasses tropéziennes sous réserve que soit réalisé un mur faisant office de garde-corps sur la partie de terrasse ouverte sur la voie publique.

Pour les équipements publics et d'intérêt général, les terrasses techniques sont autorisées.

Composition et matériaux de façade

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière. La composition de la façade doit tenir compte du dessin des façades riveraines.

Les enduits de façades seront obligatoirement teintés dans la masse et seront stables dans le temps. La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du bâti existant (les couleurs vives ne sont pas souhaitables). Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie.

Équipements techniques et accessoires à la construction

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique) et en particulier l'énergie solaire (hormis la mise en place d'éolienne).

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum. Leur implantation, et notamment en ce qui concerne les panneaux solaires très visibles car réfléchissants, devra être étudiée afin de ne pas être visible depuis la départementale, de ne pas dénaturer les vues depuis le cimetière ou le vallon de Lamarre et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur absolue définie au chapitre II 1) Volumétrie du présent règlement.

Les cheminées doivent être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traité en tant que tel.

Les paraboles et antennes satellites doivent être placées sur le toit ou en rive de toiture le plus discrètement possible.

Les dispositifs aérofrigorants (climatiseurs, pompes à chaleur ou tout autre système de traitement d'air) doivent être intégrés à l'architecture du bâti et cet ensemble devra constituer une unité homogène. Ils doivent être situés à une distance minimale de 2 mètres de la façade du ou des immeubles voisins et être installés de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. A défaut ils doivent être muni d'un cache (couleur pierre) en harmonie avec la couleur de la façade.

AU - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être généreusement plantées. Dans le cadre des opérations (lotissements, ZAC, etc...), 10% au moins de la superficie de l'assiette de l'opération sera réservée en espaces libres d'accompagnement (aires de jeux, espaces verts, places) avec plantations d'arbres.

Les aires de stationnement non couvertes, doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement. Lorsque l'abattage s'avère indispensable, des plantations « de même force » devront être réalisées.

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eaux et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter la fiche pratique « liste noire des espèces » en annexe du présent règlement, s'ils souhaitent éviter les plantations d'espèces dites « invasives ». Ils pourront également consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon en annexe du présent règlement.

Les jardins, et spécialement les fonds de parcelles seront plantés d'arbres de grande et moyenne hauteur afin de créer un paysage vert dans la silhouette du village et d'étoffer une zone verte tampon.

AU - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Les stationnements (hors stationnement handicapés) devront respecter les caractéristiques suivantes :

- ✓ Longueur minimale : 5 mètres
- ✓ Largeur minimale : 2,5 mètres

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

Espace vélo :

Il est exigé pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ou la création de 2 logements ou plus dans des constructions existantes : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par logement.

La superficie minimale de cet espace sera de 3 m² et de 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation.

Le stationnement des deux roues non motorisés doit être facilement accessible à la fois depuis l'espace public et depuis l'entrée des bâtiments. Il sera implanté de préférence en rez-de-chaussée, au sein du volume bâti de la construction.

Cet espace peut néanmoins être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Règles quantitatives en fonction des destinations/sous-destinations des constructions :

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

Lorsque le nombre de places imposé est calculé par rapport à une surface (de vente ou de plancher), ou par rapport aux capacités d'accueil, ou par nombre de logements à l'opération, si le calcul donne un nombre de place fractionné, celui-ci est arrondi au nombre entier supérieur pour application. Lorsque le nombre de place de stationnement se fait par tranche en m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entamée.

Modalités d'application :

En cas d'aménagement des bâtiments existants, le nombre de places de parking à créer sera calculé sur la base de la surface de plancher nouvellement créée sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination ou augmentation du nombre de logements. Dans ces deux derniers cas il serait alors fait application des règles ci-dessous en prenant pour base de calcul la surface de plancher totale des bâtiments ou le nombre de places exigées par type de bâtiment.

En cas d'impossibilité dûment vérifiée de réaliser des places de parking, la commune pourra accepter que les places nécessaires soient réalisées par le constructeur en un lieu agréé par la commune, autre que celui de la construction.

| Règles quantitatives | | |
|--|---|--|
| Destinations / sous-destinations | Nombre de stationnement motorisé | Nombre de stationnement 2 roues non motorisés |
| Habitation | 1 place de stationnement a minima pour deux logements libres sur la voie publique et 2 places de stationnement privatives, hors garage, dans chacun des lots. | Pour les immeubles neufs d'habitation avec au moins 2 logements un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par logement |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Non règlementé | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Non règlementé | |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Non règlementé | |
| Salles d'art et de spectacles | Non règlementé | |
| Équipements sportifs | Non règlementé | |
| Autres équipements recevant du public | Non règlementé | |

AU - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

La desserte principale des 2 futurs quartiers à vocation d'habitat doit se faire par l'aménagement d'un giratoire à 4 branches sur la RD33 (RD33 et dessertes principales des secteurs Nord de Granouillère et Sud de Rouire).

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

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

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir) ;
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique sont déconseillées.

Les nouvelles voies devront être accompagnée d'un dispositif de gestion du pluvial (fossés avec bassin de rétention ou « noues paysagères ») avec des plantations.

Les nouvelles voies doivent faire l'objet de la création systématique d'au moins 1 trottoir le long des voies créées. Ce trottoir doit être aux normes d'utilisation par les Personnes à Mobilité Réduite.

La largeur minimale des nouvelles voies et des plates-formes associées sont règlementées comme suit :

- ✓ Pour les voies à sens unique, la largeur de la voie ne peut pas être inférieure à 4 mètres et la largeur de la plateforme ne peut pas être inférieure à 5,50 mètres (voie + trottoir) et 8 mètres (voie + trottoir + stationnement).
- ✓ Pour les voies à double sens, la largeur de la voie ne peut pas être inférieure à 5 mètres et la largeur de la plateforme ne peut pas être inférieure à 6,50 mètres (voie + trottoir) et 9,50 mètres (voie + trottoir + stationnement)

AU - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

Toute nouvelle implantation est soumise à la condition que les constructeurs prennent en charge les équipements nécessaires conformément à la législation en vigueur.

L'implantation des réseaux doit rendre possible le développement racinaire des plantations extérieures

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

Assainissement

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

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaires, soumises à une pré-épuration appropriée à la nature ou degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

Se référer au règlement d'assainissement des eaux usées qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit le zonage pluvial et les dispositions s'appliquant à chaque zone (zones I, II et IV du zonage d'assainissement pluvial pour AU).

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux, d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de réseaux d'énergie doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Ordures ménagères

Un emplacement à conteneur à ordures d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la situation de l'opération et du nombre de logements.

Energie et communication

Dans le cadre de la réalisation d'infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries, ...), le génie civil devra inclure des bornes pour permettre le rechargement des véhicules propres ainsi que les places de stationnement associées.

Dans le cadre de la réalisation d'infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries, ...), le génie civil devra inclure des tabourets, des chambres et des fourreaux pour permettre le passage des lignes de télécommunications électroniques à très haut débit et ainsi assurer le raccordement des opérations d'aménagement et des constructions au réseau de fibre optique lorsque celui-ci sera mis en place.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle concerne donc à la fois les terres agricoles effectivement cultivées mais aussi les terres non cultivées et cultivables, qui présentent un intérêt agronomique, biologique ou économique.

Elle représente 755 hectares soit plus de la moitié du territoire communal.

Elle comporte une zone agricole strictement protégée (seules les constructions d'intérêt collectif et destinées aux services publics y sont admises).

La zone se découpe en 2 secteurs :

- ⇒ Le secteur « A » qui offre des possibilités de construire ;
- ⇒ Le secteur « Ap » localisé sur le pourtour du village, le long de la RD19, dans le vallon de Lamarre, autour du pech d'Astiès et entre le quartier d'habitat et la zone d'activités de la Malhaute dans l'optique de préserver le paysage et des cônes de vues.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par 2 servitudes AS1 correspondant aux :
 - Périmètres de Protection Rapprochée et Eloignée des Forages Corneilhan F Sud, Thézan Nord 2009 et Thézan Sud 2010 situés sur la commune de Thézan les Beziers
 - Périmètre de Protection Eloignée des puits Limbardie Nord et Sud, zone sensible situés sur la commune de Cazouls les Beziers
- Par la servitude I3 relative à l'ouvrage de transport de gaz naturel haute pression « Saint-Martin de Crau / Cruzy » DN800 (dangers graves et significatifs)
- Par la servitude I4 relative au passage de canalisations électriques « Ligne aérienne 225 000 volts Montahut - St Vincent »
- Par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI) approuvé par Arrêté Préfectoral du 14/05/2002
- Par 10 Emplacements Réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage réglementaire du PLU (ER n°1, n°2, n°3, n°4a, n°4b, n°8a, n°8b, n°8c, n°11, n°12, n°13, n°14 et n°16b)
- Par des éléments remarquables à protéger au titre des L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement
- Par deux bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination (Lamarre et Condamine)
- Par des zones de présomption de prescriptions archéologiques
- Par le classement sonore des RD19 et RD154^{E1} en catégorie 3 (fuseau de 10 mètres)
- Par les zones I, II, III et IV du zonage d'assainissement pluvial

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

A - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation et aux équipements d'intérêt collectif et services publics sauf dans les conditions établies ci-après dans le § « Sont limitées / encadrées »
- 2) Les constructions destinées au commerce et activités de service
- 3) Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- 4) Les piscines dans le secteur Ap (conditions précisées dans le § suivant « Sont limitées / encadrés » pour le secteur A)
- 5) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- 6) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars ; maisons mobiles
- 7) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- 8) Les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 9) Les villages vacances
- 10) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées
- 11) Les carrières
- 12) Les champs photovoltaïques
- 13) Les éoliennes

Sont limités / encadrés :

Afin d'assurer la protection et le fonctionnement des captages d'eau potable qui font l'objet de périmètre de protection, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur A :

- 1) Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière à condition :
 - ✓ D'être destinés au stockage des récoltes, des animaux et du matériel agricole et des équipements strictement nécessaires à l'exploitation ;
 - ✓ Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole ou d'élevage et la nature des exploitations agricoles existantes ;
 - ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2) Les constructions et installations appartenant à la sous-destination de logement sous réserve :
 - ✓ Qu'elles soient destinées au logement d'un exploitant agricole dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation (directement liées à une exploitation agricole et au statut d'agriculteur du pétitionnaire) ;
 - ✓ D'être réalisées simultanément ou postérieurement aux bâtiments agricoles auxquels elles sont liées et qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation ;
 - ✓ De ne pas aboutir à la création de plus d'un logement par exploitation ;
 - ✓ D'être intégrées dans la même unité architecturale que les bâtiments ou installations justifiant de sa création ;

- ✓ Que la surface y étant dédiée n'excède pas le tiers de la surface totale du bâtiment agricole considéré, ne dépasse pas une superficie de plancher de plus de 120 m² et ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol
 - ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 3) Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunication...) des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique à condition :
- ✓ Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 4) Les travaux de restauration ou travaux d'extension mesurés de constructions à usage d'habitation existantes sont autorisés, à raison d'une seule extension à compter de l'approbation du présent PLU, sous réserve :
- ✓ De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ Qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement ;
 - ✓ De ne pas augmenter de plus 25 % la surface de plancher et de 25% l'emprise au sol de la construction initiale ;
 - ✓ De ne pas dépasser 150 m² de surface totale de plancher et 100 m² d'emprise au sol après travaux (existant + extension) ;
 - ✓ De se limiter à la hauteur de la construction initiale.
- 5) La création d'annexes des constructions existantes à destination d'habitation est admise à raison d'une seule annexe (hors piscine) par construction à vocation d'habitation à compter de l'approbation du présent PLU, à condition :
- ✓ De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ Que la création de l'annexe n'aboutisse pas à la création d'un nouveau logement ;
 - ✓ Que son emprise au sol totale (hors piscine) ne dépasse 30 m² ;
 - ✓ D'être implantées à une distance maximale de 15 mètres vis-à-vis de la construction principale, distance mesurée au point le plus éloigné de l'annexe ;
 - ✓ De ne pas dépasser 3,5 mètres de hauteur.
- 6) Les piscines à la condition :
- ✓ De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ D'être implantées à une distance maximale de 15 mètres vis-à-vis de la construction principale, distance mesurée au point le plus éloigné de la piscine.
- 7) Le changement de destination du domaine de la Condamine (identifié sur le plan de zonage) au profit d'une diversification des activités par l'accueil du public (sous destinations de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, ...) sous réserve :
- ✓ De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ Qu'il n'y ait aucun ajout à la construction existante avec une préservation intacte de l'enveloppe extérieure (seule une rénovation intérieure est autorisée) et d'utiliser les matériaux d'origine.
- 8) Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
- ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers

Dans le secteur Ap :

Toute nouvelle construction et installation est interdite hormis celles destinées à des services publics ou d'intérêt collectif à condition :

- ✓ Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
- ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le changement de destination du domaine de Lamarre (identifié sur le plan de zonage) au profit d'une diversification des activités par l'accueil du public (sous destinations de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, ...) sous réserve :

- ✓ De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- ✓ Qu'il n'y ait aucun ajout à la construction existante avec une préservation intacte de l'enveloppe extérieure (seule une rénovation intérieure est autorisée) et d'utiliser les matériaux d'origine.

A - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

A - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

Cette distance est portée à 15 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres et à une distance maximale de 30 mètres des bâtiments existants sauf pour les annexes et piscines pour lesquelles cette distance maximale est de 15 mètres.

Volumétrie

Emprise au sol

Néant.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière et aux constructions destinées aux logements admis pour les agriculteurs ne peut excéder 9 mètres. Toutefois une hauteur plus importante peut être admise pour des bâtiments agricoles dont les caractéristiques le nécessitent.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres.

A - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

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

A - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement. Lorsque l'abattage s'avère indispensable, des plantations « de même force » devront être réalisées.

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eaux et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter la fiche pratique « liste noire des espèces » en annexe du présent règlement, s'ils souhaitent éviter les plantations d'espèces dites « invasives ». Ils pourront également consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon en annexe du présent règlement.

A - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération ou dans son environnement immédiat.

A - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

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

La largeur minimale de ce passage devra être obligatoirement de 4 mètres.

Tout nouvel accès sur la RD19 et RD154^{E1} est proscrit.

La desserte des 2 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, à savoir les domaines de Lamarre et de la Condamine, est strictement limitée aux accès latéraux existants.

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir) ;
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

A - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

L'extension des bâtiments existants et les constructions et aménagements admis sous conditions dans l'article I.1) doivent respecter les conditions suivantes :

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée 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 pourra 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.

Assainissement

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

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaires, soumises à une pré-épuration appropriée à la nature ou degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement. Concernant plus précisément l'aire de lavage des engins agricoles, un système de récupération des eaux d'écoulement est nécessaire afin de réaliser un prétraitement de ces eaux de lavage lesquelles pourront être achevées d'être traitées sur l'exploitation ou enlevées afin d'être gérées par un centre spécialisé.

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

Se référer au règlement d'assainissement des eaux usées qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

S'agissant de l'aire de lavage, les eaux doivent être traitées avant leur évacuation dans le réseau de collecte et le rejet dans le milieu naturel.

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit le zonage pluvial et les dispositions s'appliquant à chaque zone (zones I, II, III et IV du zonage d'assainissement pluvial pour A).

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone naturelle à protéger et mettre en valeur en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ou de leur caractère naturel.

Outre la protection des paysages au niveau du pech d'Astiès, du pech du cimetière, en entrée de ville le long de la RD19 (bassins de rétention) et dans le village, la zone vise la préservation de corridors écologiques (Orb et sa ripisylve et ruisseau du « Bouquet), de la plaine d'Aspiran (espace fonctionnel de zone humide) et elle intègre des secteurs d'exploitation de carrières, de traitement de déchets ainsi que de production d'énergie photovoltaïque.

La zone représente 460 hectares soit environ 1/3 du territoire communal.

La zone se découpe en 6 secteurs :

- ⇒ Le secteur « N » qui correspond notamment aux pechs, à la plaine d'Aspiran et aux corridors écologiques où seules les constructions d'intérêt collectif et destinées aux services publics sont admises
- ⇒ Le secteur « Nc » relatif à l'exploitation des carrières ;
- ⇒ Le secteur « Nc1 » pour l'accueil d'activités connexes à l'exploitation de carrières (ex : centrale d'enrobage, centrale à béton, unité de valorisation des agrégats) ;
- ⇒ Le secteur « Nd » avec des centres de dépôts inertes ainsi que le stockage de déchets inertes avec leur valorisation ;
- ⇒ Le secteur « Ns » pour la production d'énergie solaire ;
- ⇒ Le secteur « Nt » du méandre de Savignac, quasiment intégralement soumis au risque d'inondation, pour l'implantation d'activités liées au tourisme et aux activités sportives sans nouvelle construction.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par les 5 servitudes AS1 correspondant aux :
 - Périmètres de Protection Rapprochée et Eloignée des Forages Corneilhan F Sud, Thézan Nord 2009 et Thézan Sud 2010 situés sur la commune de Thézan les Beziers
 - Périmètre de Protection Eloignée des puits Limbardie Nord et Sud, zone sensible situés sur la commune de Cazouls les Beziers (secteur Nc)
 - Périmètre de Protection Eloignée du Forage Plaine de Sévignac situé sur la commune de Cazouls les Beziers (secteur Nt)
 - Périmètre de Protection Eloignée des puits Carlet Rayssac Tabarka situés sur les communes de Beziers et Maraussan (secteur N)
 - Projet de Périmètre de Protection Eloignée des forages « La Barque » situés sur la commune de Lignan sur Orb (secteur N)
- Par la servitude I4 relative au passage de canalisations électriques « Ligne aérienne 225 000 volts Montahut - St Vincent »
- Par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPRi) approuvé par Arrêté Préfectoral du 14/05/2002
- Par 1 Emplacement Réservé dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage réglementaire du PLU (ER n°1)

- Par des éléments remarquables à protéger au titre des L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement
- Par des zones de présomption de prescriptions archéologiques
- Par le classement sonore des RD19 et RD154^{E1} en catégorie 3 (fuseau de 10 mètres)
- Par les zones I, II, III et IV du zonage d'assainissement pluvial

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions

N - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- 2) Les constructions destinées à l'habitation
- 3) Les constructions destinées au commerce et activités de service
- 4) Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sauf dans les conditions établies ci-après dans le § « Sont limitées / encadrées »
- 5) Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- 6) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- 7) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars ; maisons mobiles
- 8) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- 9) Les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 10) Les villages vacances
- 11) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées
- 12) Les carrières sauf dans le secteur Nc
- 13) Les champs photovoltaïques sauf dans le secteur Ns
- 14) Les éoliennes

Sont limités / encadrés :

Afin d'assurer la protection et le fonctionnement des captages d'eau potable qui font l'objet de périmètre de protection, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières conforme à la réglementation en vigueur.

Dans toute la zone :

- 1) Les constructions et installations destinées à des services publics ou d'intérêt collectif à condition :
 - ✓ Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2) Les travaux de restauration ou travaux d'extension mesurés de constructions à usage d'habitation existantes sont autorisés, à raison d'une seule extension à compter de l'approbation du présent PLU, sous réserve :
 - ✓ De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ Qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement ;
 - ✓ De ne pas augmenter de plus 25 % la surface de plancher et de 25% l'emprise au sol de la construction initiale ;
 - ✓ De ne pas dépasser 150 m² de surface totale de plancher et 100 m² d'emprise au sol après travaux (existant + extension) ;
 - ✓ De se limiter à la hauteur de la construction initiale.

3) Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :

- ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

Dans le secteur Nc :

L'exploitation des carrières est permise sous réserve de respecter les conditions fixées au sein de l'Arrêté Préfectoral d'autorisation d'exploiter.

Dans le secteur Nc1 :

Est permise, l'implantation d'activités connexes à l'exploitation de carrières (ex : centrale d'enrobage, centrale à béton, unité de valorisation des agrégats) à la condition de répondre aux normes en vigueur et à la condition de respecter les conditions fixées au sein de l'Arrêté Préfectoral d'autorisation d'exploiter.

Dans le secteur Nd :

Sous réserve de la remise en état du site, de la prise en compte de l'environnement, des paysages ainsi que des risques conformément aux règles en vigueur, sont permises :

- ✓ Les installations de traitement des matériaux ;
- ✓ Les unités de concassage broyage des matériaux ;
- ✓ Les locaux, dépôts, bungalows, liés à l'activité.

Dans le secteur Ns :

Sont autorisés, les aménagements nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque sous réserve d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Dans le secteur Nt :

Est autorisée, l'implantation d'activités et d'aménagements, sans nouvelle construction, liés au tourisme et aux activités sportives sous réserve d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

N - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

N - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

Cette distance est portée à 15 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre constructions non contiguës situées sur une même propriété ne doit pas être inférieure à 5 mètres, sauf impossibilité dûment justifiée.

Volumétrie

Emprise au sol

Néant.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faitage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU, la hauteur maximale est limitée à la hauteur du bâtiment initial.

N - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

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

L'extension de la construction devra présenter un caractère harmonieux avec la construction existante.

N - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement. Lorsque l'abattage s'avère indispensable, des plantations « de même force » devront être réalisées.

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eaux et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter la fiche pratique « liste noire des espèces » en annexe du présent règlement, s'ils souhaitent éviter les plantations d'espèces dites « invasives ». Ils pourront également consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon en annexe du présent règlement.

Dans le secteur Nd :

En limite séparative, en bordure des voies de communication et d'une manière globale en limites du site accueillant les dépôts et l'activité de valorisation de déchets industriels non dangereux et de déchets inertes, des clôtures devront être installées. Elles ne doivent pas se limiter à la simple plantation de linéaires composés de végétaux (haies), elles doivent être doublées d'un grillage ou d'un mur.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sur et à proximité de la zone de stockage de déchets inertes devront répondre à la réglementation en vigueur.

N - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération ou dans son environnement immédiat.

N - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

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

La largeur minimale de ce passage devra être obligatoirement de 4 mètres.

Tout nouvel accès sur la RD19 et RD154^{E1} est proscrit.

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir) ;
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

N - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

L'extension des bâtiments existants et les constructions et aménagements admis sous conditions dans l'article 2 doivent respecter les conditions suivantes :

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée 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 pourra 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.

Assainissement

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

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaires, soumises à une pré-épuration appropriée à la nature ou degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

Se référer au règlement d'assainissement des eaux usées qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit le zonage pluvial et les dispositions s'appliquant à chaque zone (zones I, II, III et IV du zonage d'assainissement pluvial pour N).

Éléments protégés L.151-19 & L.151-23

Articles L151-19 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Articles L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L113-2 et L421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Cette identification peut donc concerner des secteurs mais aussi des éléments « ponctuels ». Elle implique un accord de la commune pour une modification de l'élément identifié (à minima une déclaration préalable). En effet, les articles R. 151-41 et R.151-43 & R421-23 alinéa h) du Code de l'Urbanisme précisent que :

Articles R151-41 du Code de l'Urbanisme

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

[...]

3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.

Articles R151-43 du Code de l'Urbanisme

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

[...]

4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;

5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;

Articles R421-23 du Code de l'Urbanisme

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

[...]

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

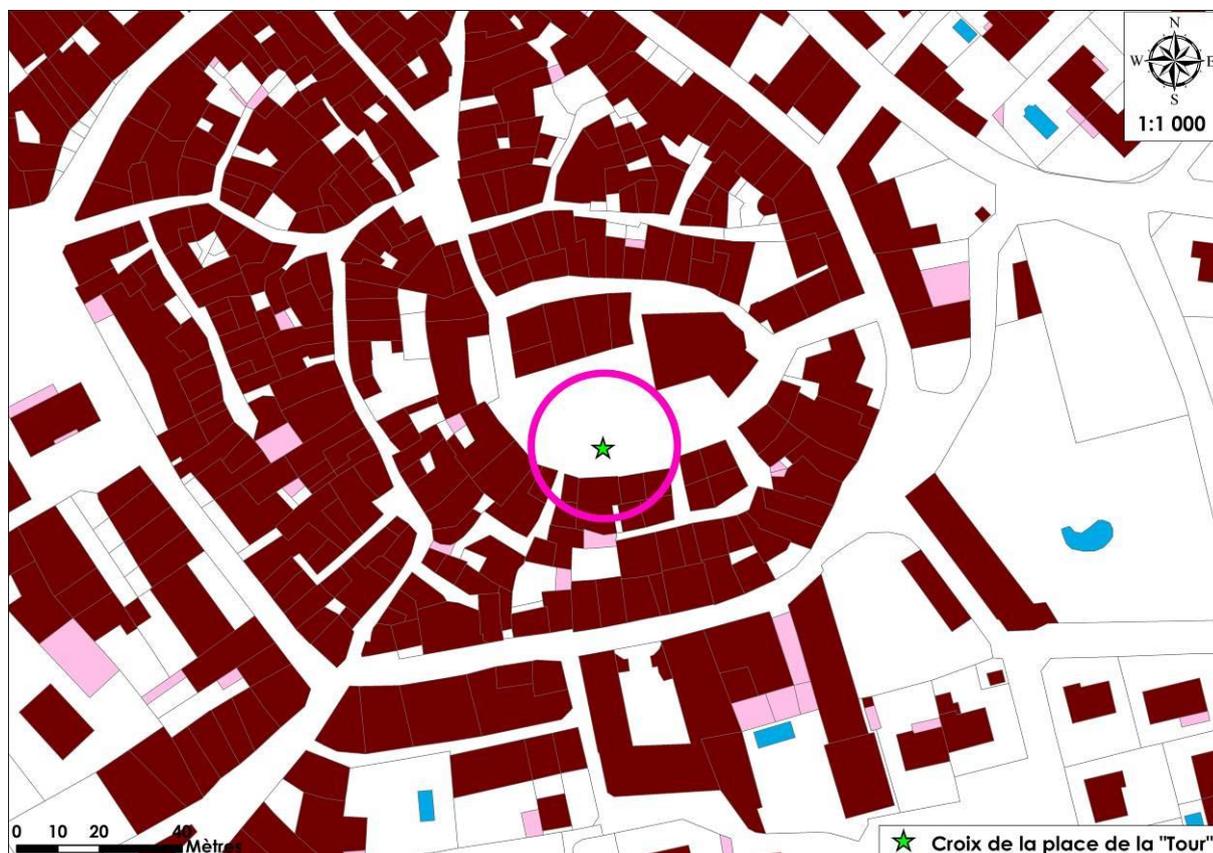
25 éléments ou groupes d'éléments sont identifiés et protégés au titre des L151-19° et L151-23° du Code de l'Urbanisme. Ils sont donc classés, pour leur protection voire leur mise en valeur, en fonction de leur « nature » soit au titre du L151-19° soit au titre du L151-23° du Code de l'Urbanisme.

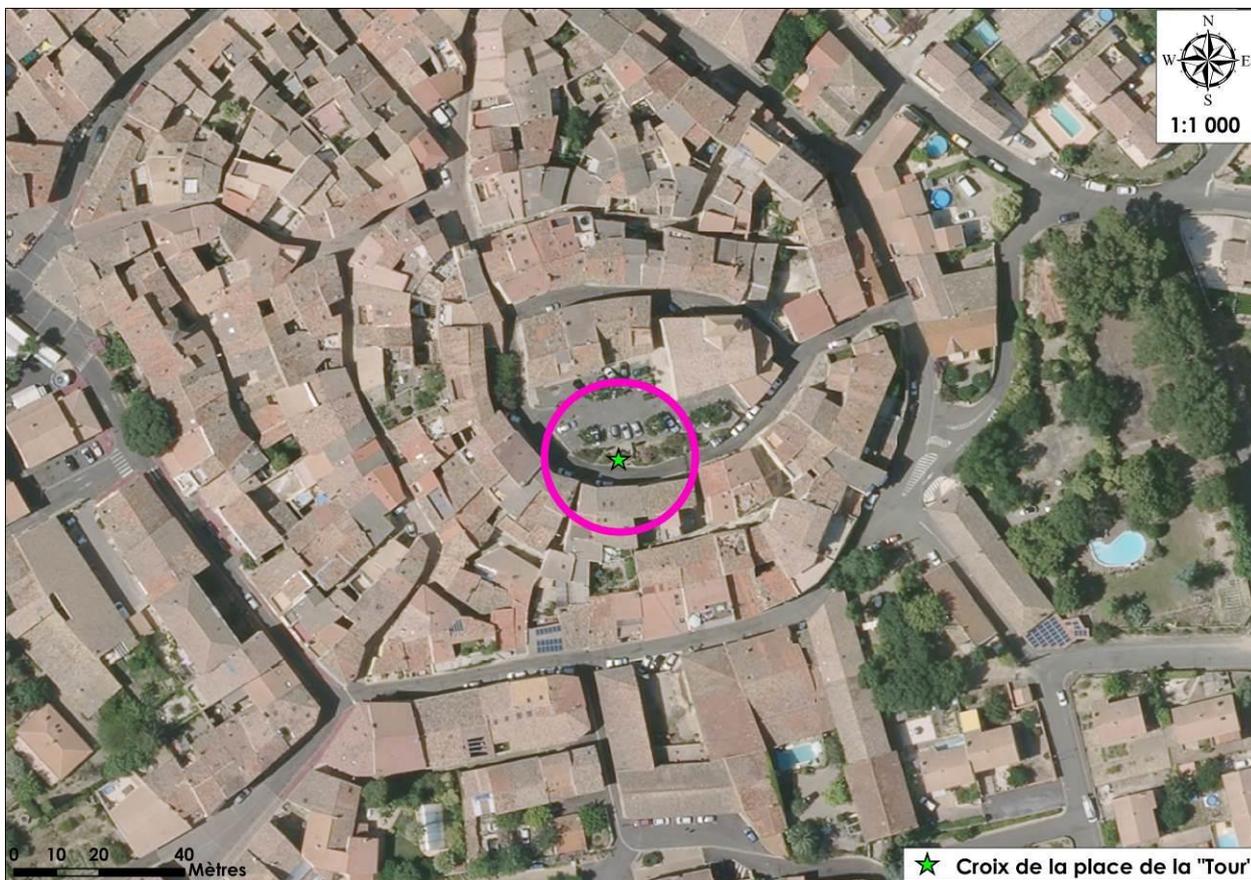
Pour tous les éléments protégés, toute destruction, même partielle, ou dégradation est interdite.

Ces 25 éléments sont identifiés sur le règlement graphique (plan de zonage) et font l'objet d'une fiche descriptive dans le règlement écrit.

1) Éléments identifiés et protégés au titre du L151-19°

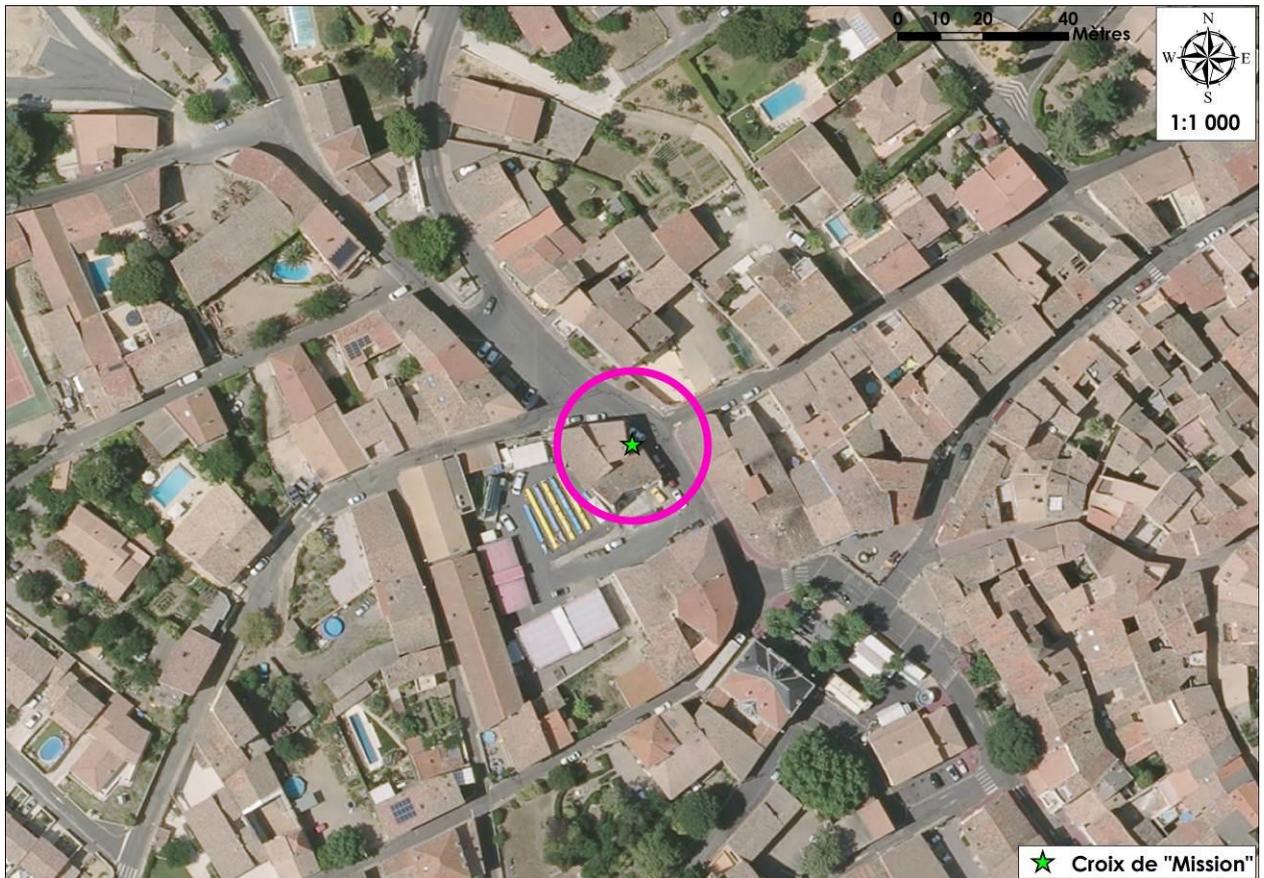
| Dénomination | Parcelles et localisation |
|--|--|
| Croix de la place de « la Tour » | Domaine public - Place de l'Eglise ou Place de la « Tour » |
| Descriptif | |
| <p>Cette croix est située sur la place de l'Eglise ou place de la « Tour ». Sous cette place, se trouvait l'ancien cimetière de Thézan qui fut déménagé en 1804 en son emplacement actuel sur le pech de Saint-Peyre. La place de la « Tour » a été rehaussée car, dans la sacristie, on constate que la voûte en croisée d'ogives et les corbeaux sont proches du sol. De 1971 à nos jours de multiples modifications ont changé l'aspect de cette place.</p> <p>La croix constitue le dernier vestige du cimetière au milieu du village. Elle s'inscrit dans tout un réseau d'éléments religieux (notamment des croix) parsemés sur le territoire qui témoigne de l'importance de l'Eglise catholique dans la région.</p> <p>Elle pourrait être mise en valeur dans le cadre d'un réaménagement potentiel de la place de l'Eglise aujourd'hui utilisée pour grande part comme une aire de stationnement.</p> | |
| Objectifs | |
| <ol style="list-style-type: none"> 1) Préserver le patrimoine identitaire thézannais 2) Mettre en valeur ce patrimoine dans le cadre du réaménagement projeté de la place de l'Eglise | |



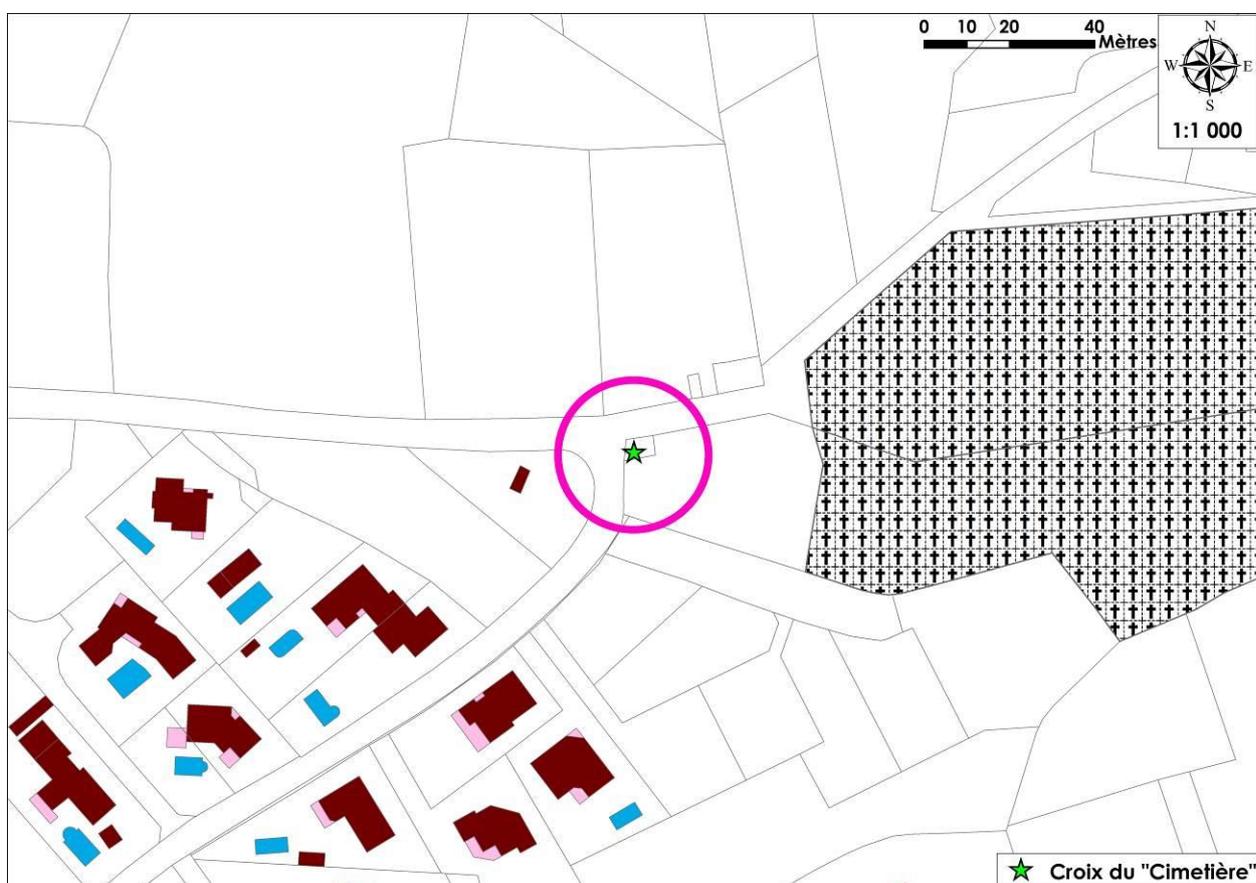


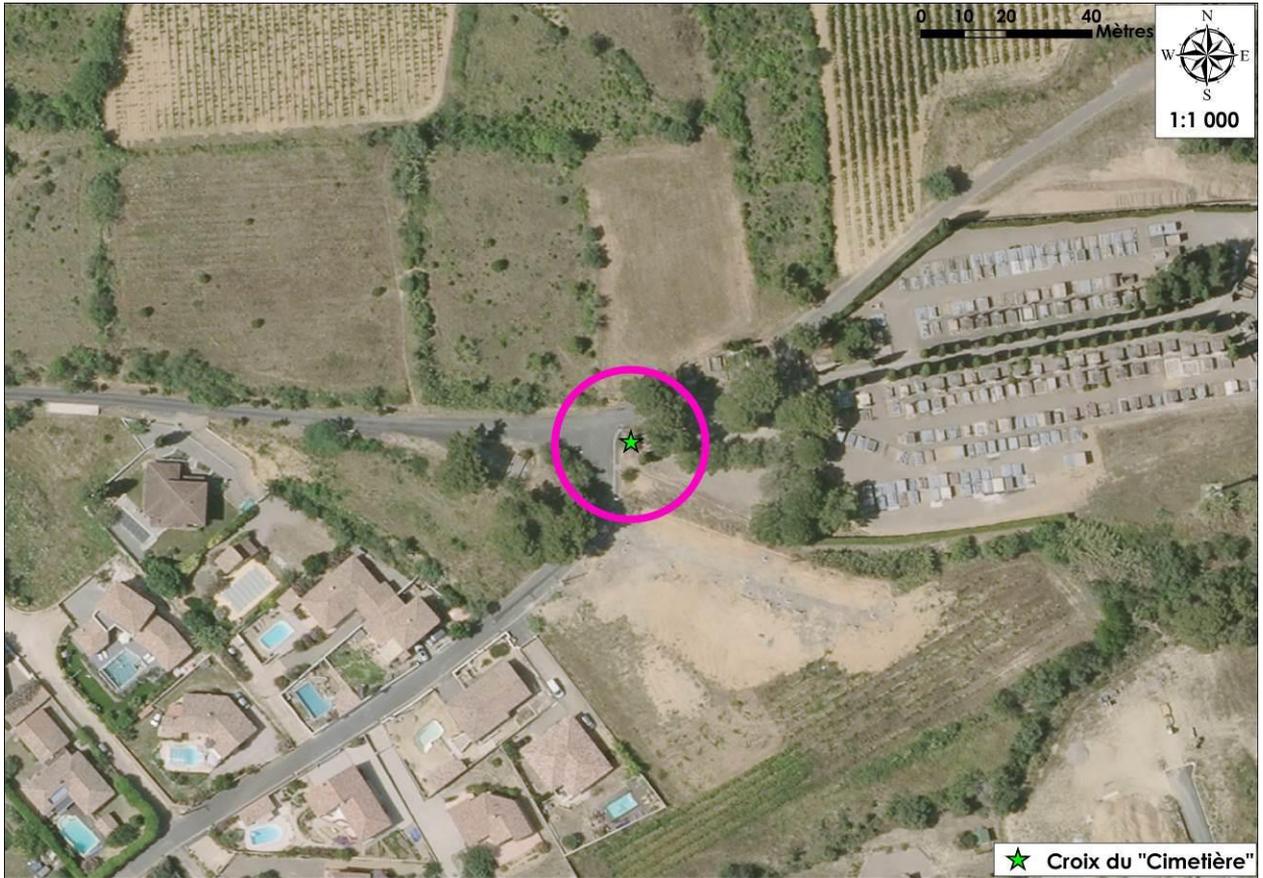
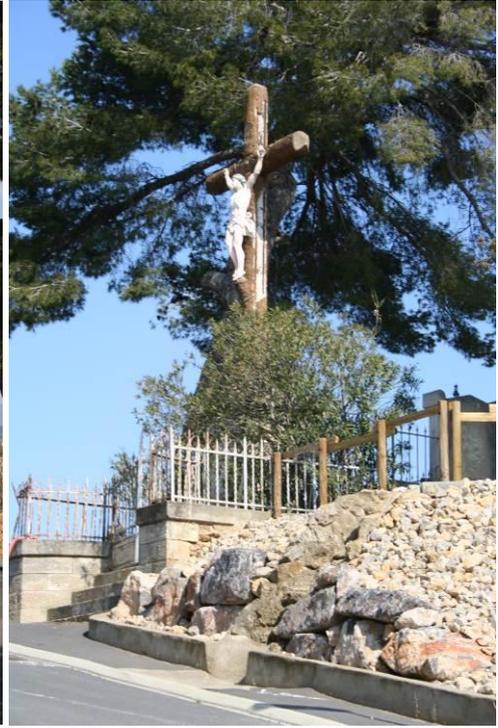
| Dénomination | Parcelles et localisation |
|---|---------------------------------------|
| Croix de « Mission » | Domaine public - Rue de la République |
| Descriptif | |
| <p>Cette croix est située au niveau du croisement entre la rue de la République et des rues Emile Bonnet d'une part et Emile Pastre d'autre part. Il s'agit du quartier de la « Font Nouvelle ». La « Font vieille » était le bassin principal. Devenu insuffisant, un nouveau captage avait été réalisé et un nouveau puits creusé à côté du Monument aux Morts.</p> <p>Elle s'inscrit dans tout un réseau d'éléments religieux (notamment des croix) parsemés sur le territoire qui témoigne de l'importance de L'Eglise catholique dans la région.</p> | |
| Objectif | |
| 1) Préserver le patrimoine identitaire thézanaï | |



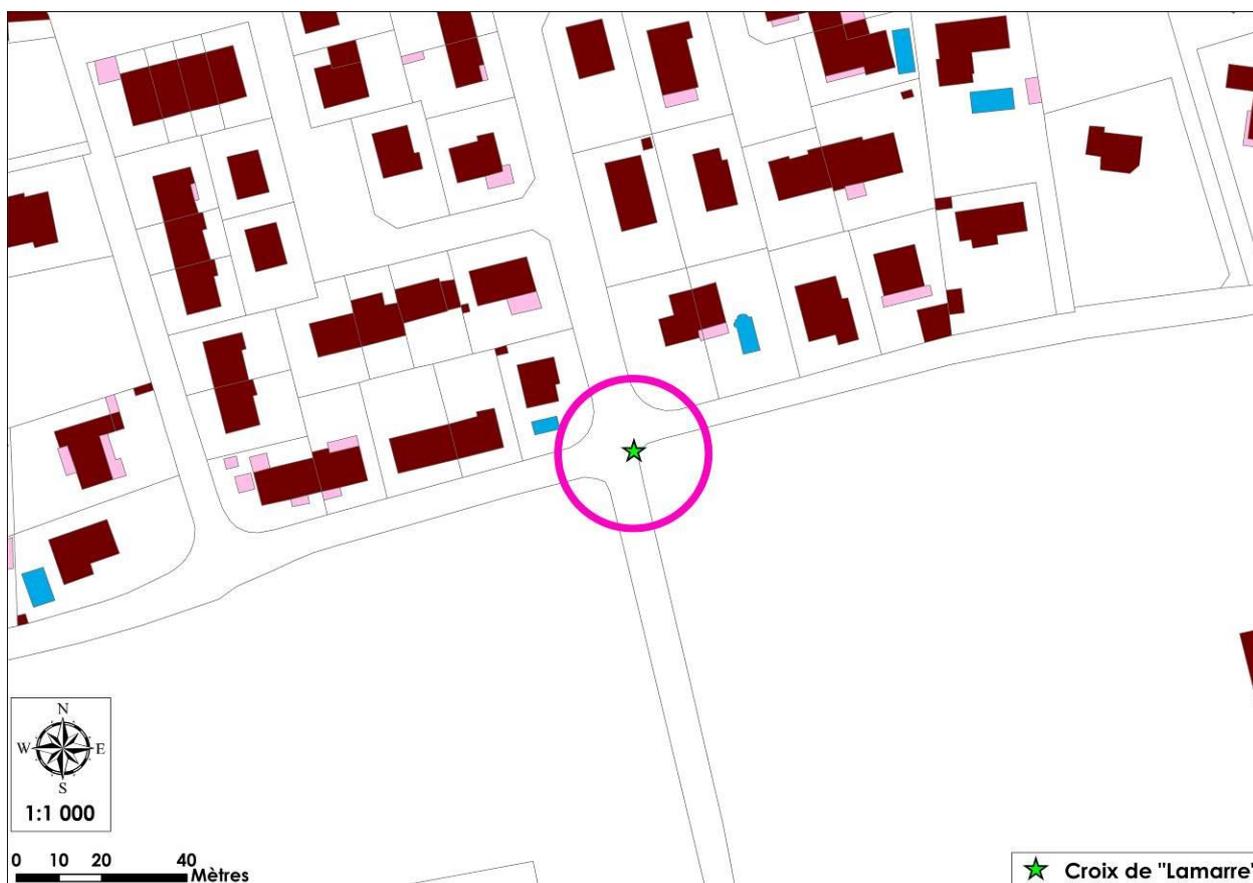


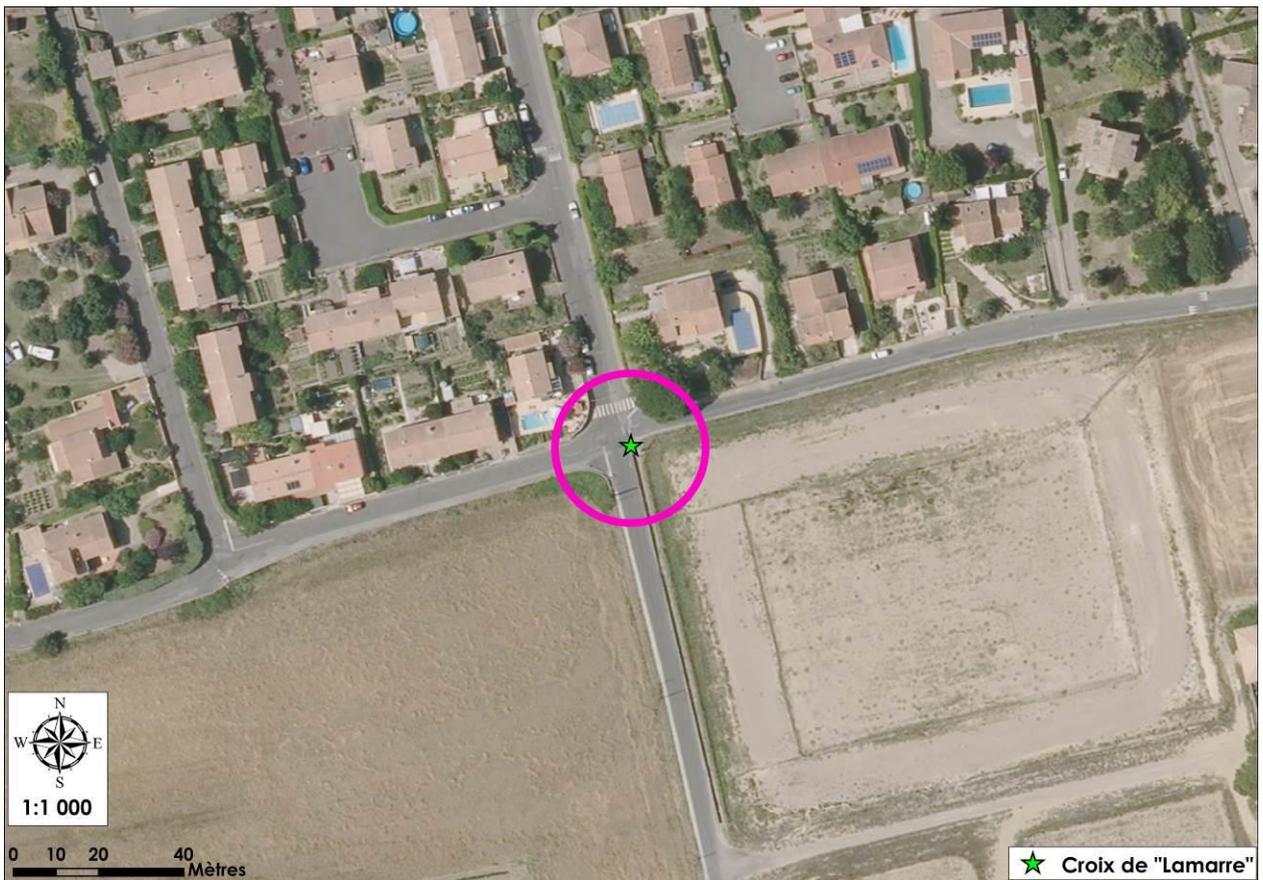
| Dénomination | Parcelles et localisation |
|--|---|
| Croix du « Cimetière » | Domaine public – A l'entrée du cimetière sur le pech de Saint-Peyre |
| Descriptif | |
| <p>Cette croix est située devant le cimetière et son parking réaménagé au niveau de la jonction entre la rue de l'Egalité et la rue des Pardons.</p> <p>Elle s'inscrit dans tout un réseau d'éléments religieux (notamment des croix) parsemés sur le territoire qui témoigne de l'importance de L'Eglise catholique dans la région.</p> | |
| Objectif | |
| 1) Préserver le patrimoine identitaire thézandais | |



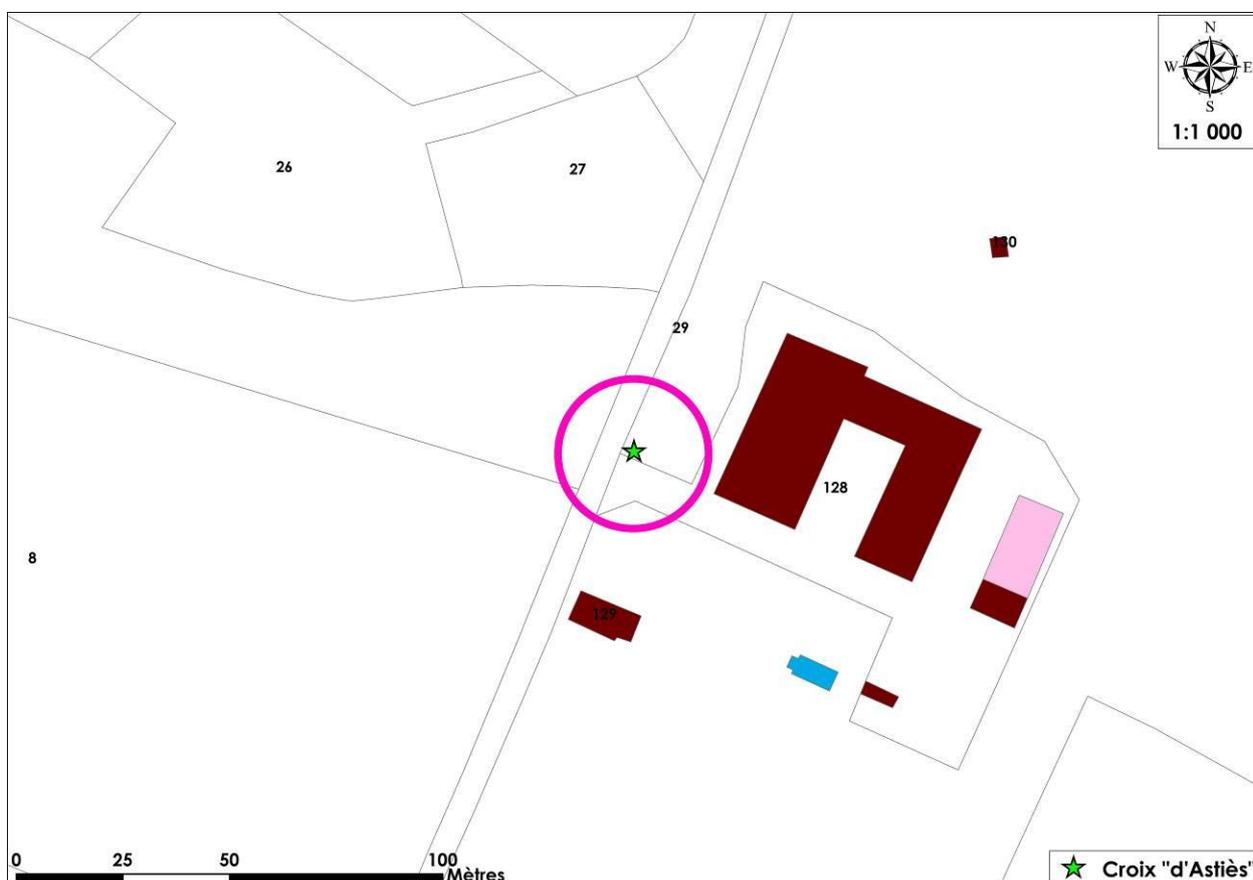


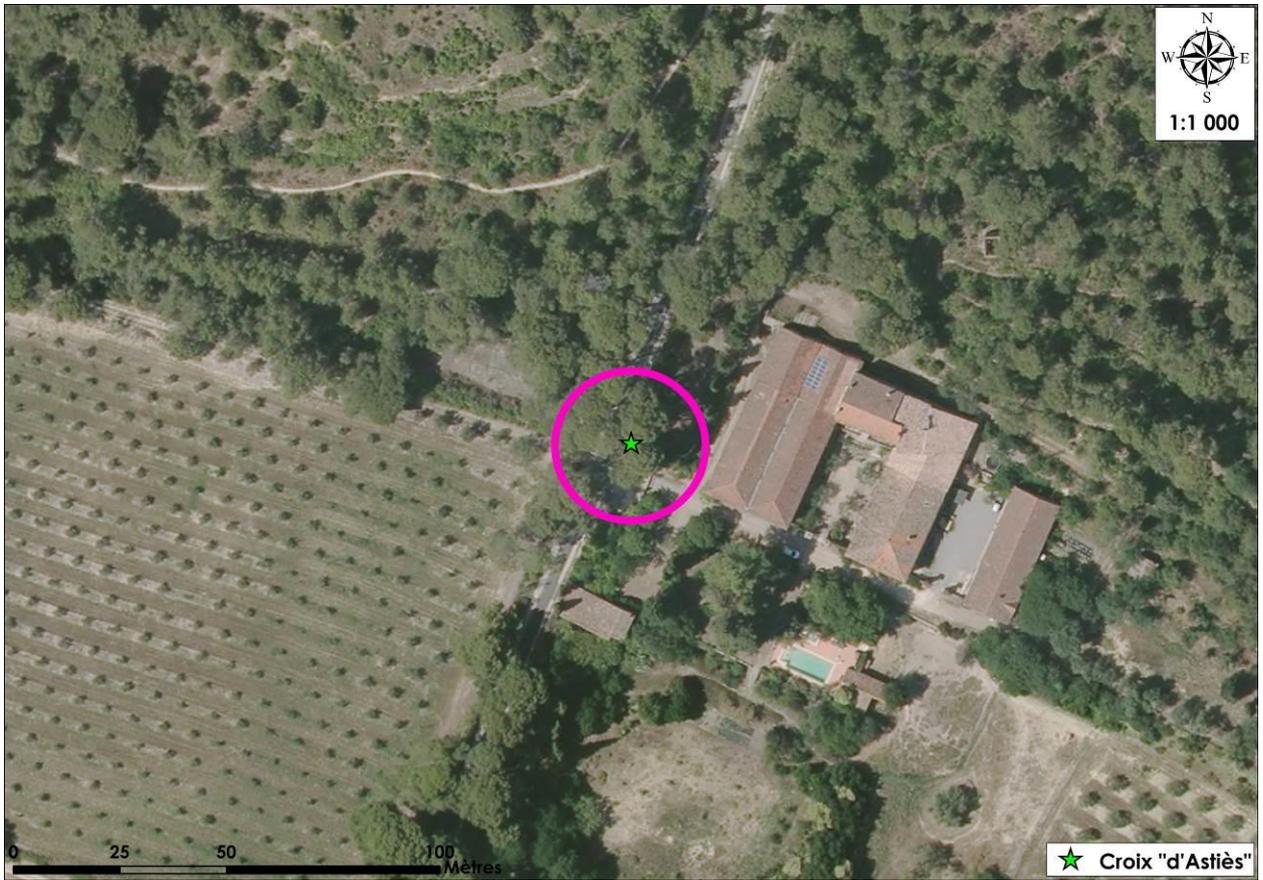
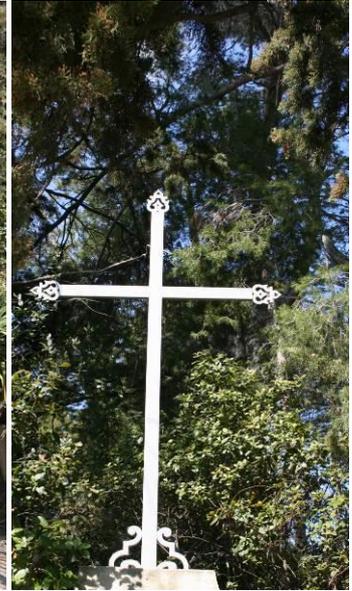
| Dénomination | Parcelles et localisation |
|--|--|
| Croix de « Lamarre » | Domaine public – au croisement des rues Madame de Sévigné prolongée par Charles Guy et Pasteur |
| Descriptif | |
| <p>Cette croix est située en bordure Nord du vallon agricole de Lamarre au croisement des rues Madame de Sévigné, Charles Guy et Pasteur. Elle s'inscrit dans tout un réseau d'éléments religieux (notamment des croix) parsemés sur le territoire qui témoigne de l'importance de L'Eglise catholique dans la région.</p> | |
| Objectif | |
| <p>1) Préserver le patrimoine identitaire thézandais</p> | |



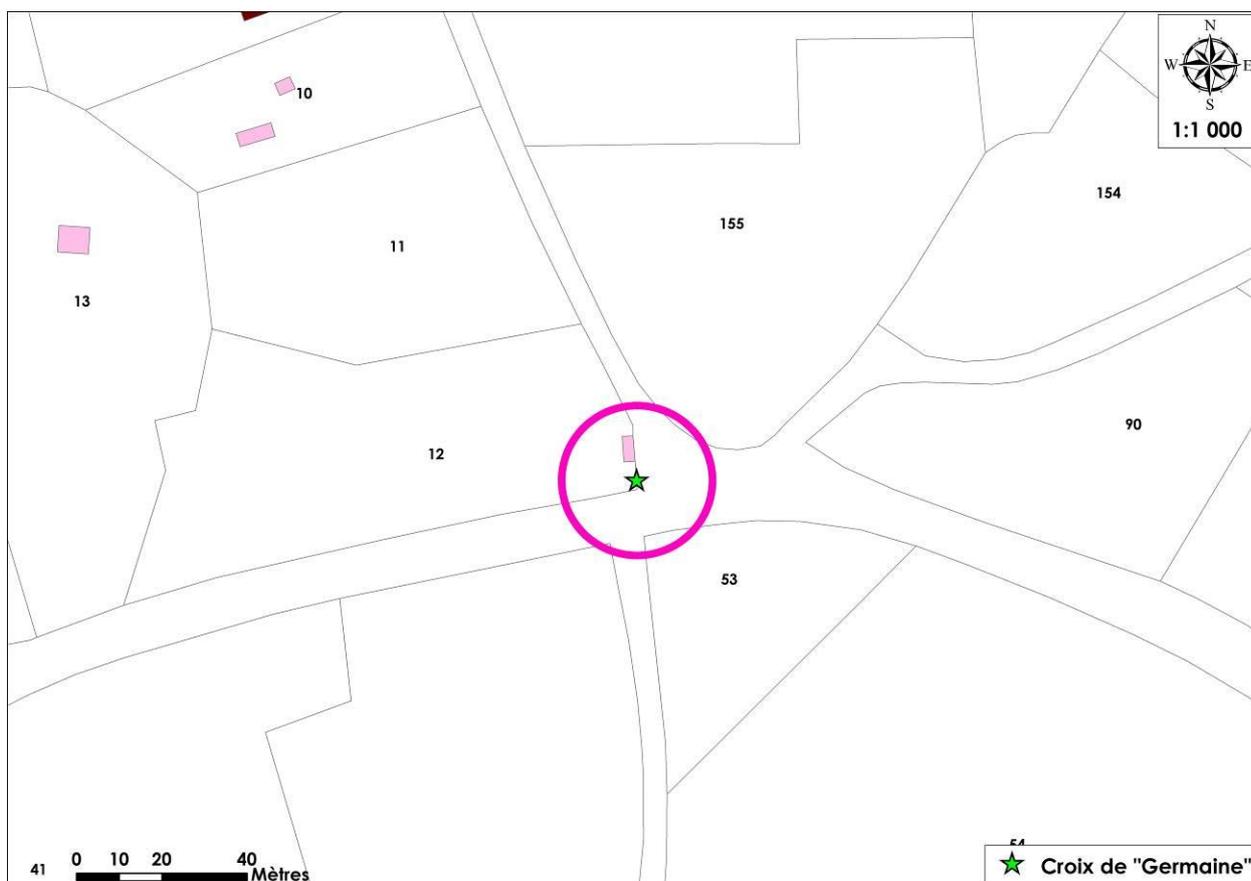


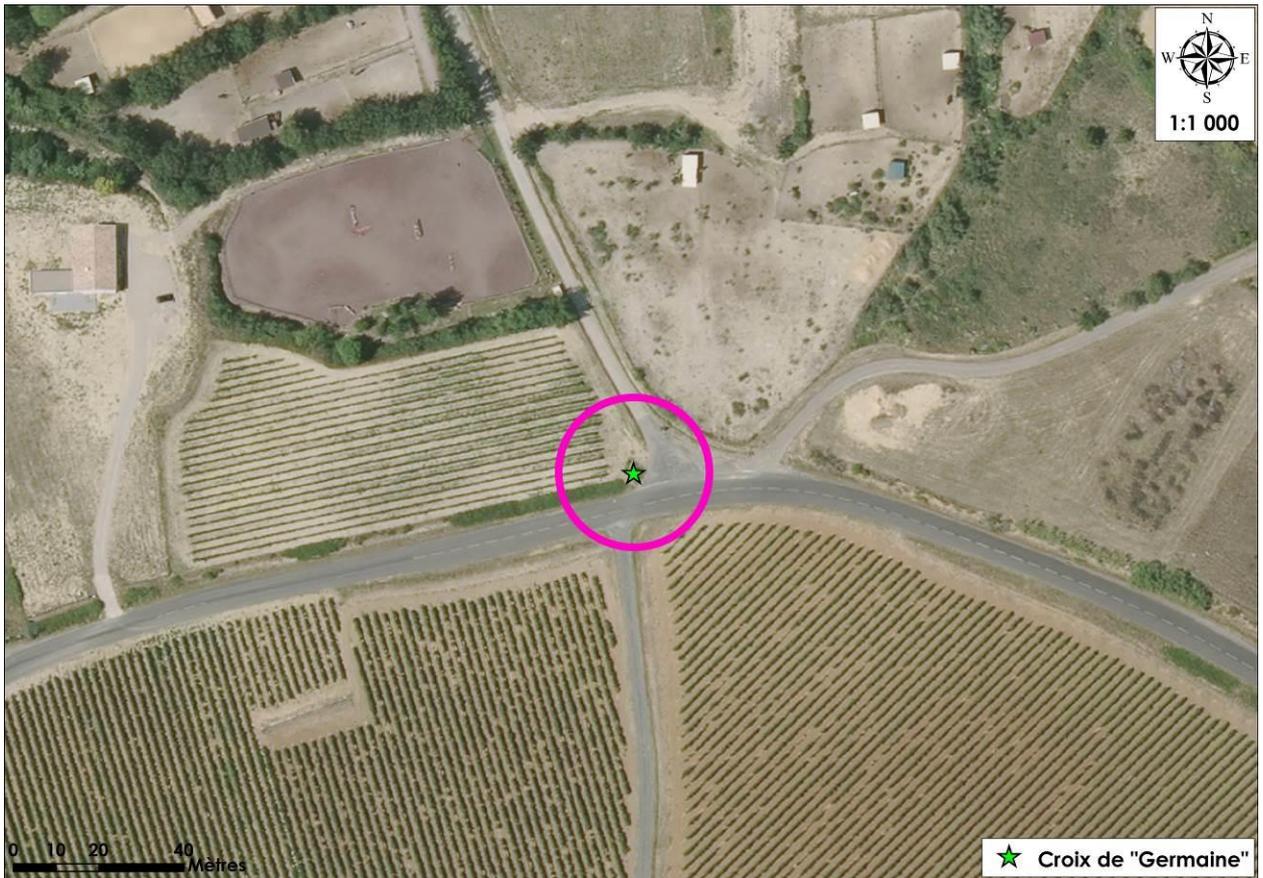
| Dénomination | Parcelles et localisation |
|---|--------------------------------|
| Croix « d'Astiès » | Parcelle n°29 de la section AE |
| Descriptif | |
| <p>Cette croix est située le long du chemin qui dessert le Domaine d'Astiès entre le village et la RD19.</p> <p>« Astiès » provient de la désignation de la lance au Moyen-Age: Hast (l'arme d'hast). Dans ce domaine, fut découvert en 1807, une mosaïque romaine du 3^{ème} siècle.</p> <p>Elle s'inscrit dans tout un réseau d'éléments religieux (notamment des croix) parsemés sur le territoire qui témoigne de l'importance de L'Eglise catholique dans la région.</p> | |
| Objectif | |
| 1) Préserver le patrimoine identitaire thézandais | |



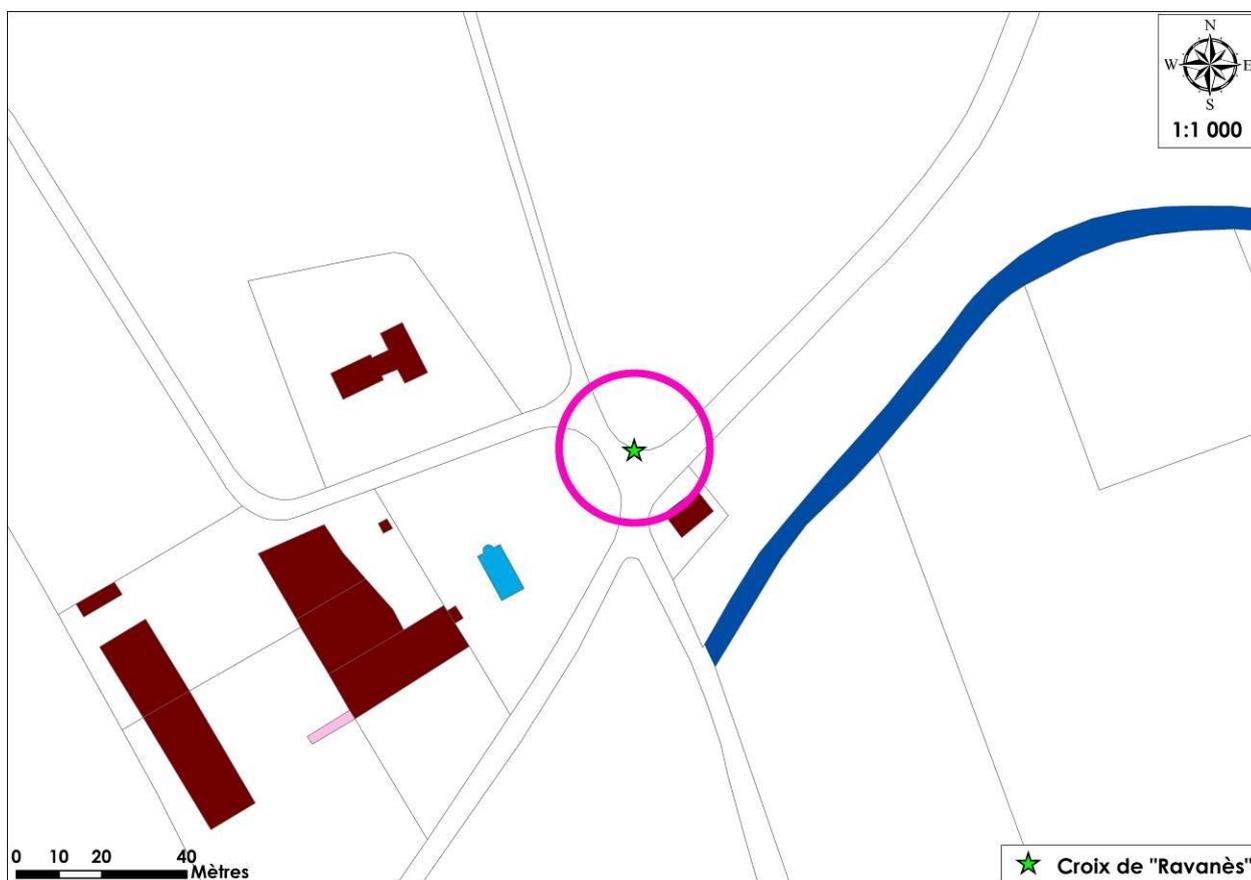


| Dénomination | Parcelles et localisation |
|---|--------------------------------|
| Croix de « Germaine » | Parcelle n°12 de la section AB |
| Descriptif | |
| <p>Cette croix est située sur la route de Murvièl les Béziers (RD33) entre le village et la RD19.</p> <p>Elle s'inscrit dans tout un réseau d'éléments religieux (notamment des croix) parsemés sur le territoire qui témoigne de l'importance de L'Eglise catholique dans la région.</p> | |
| Objectif | |
| 1) Préserver le patrimoine identitaire thézaurais | |



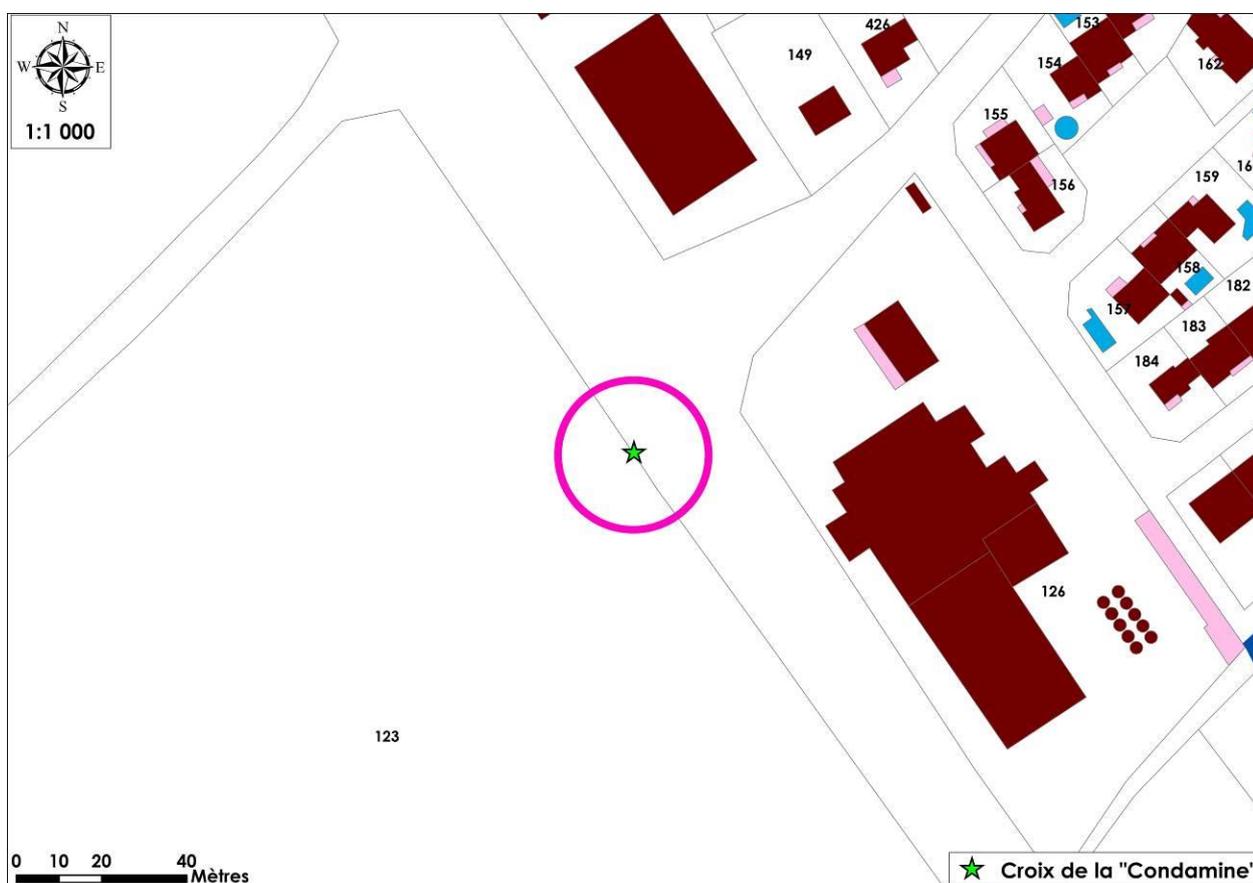


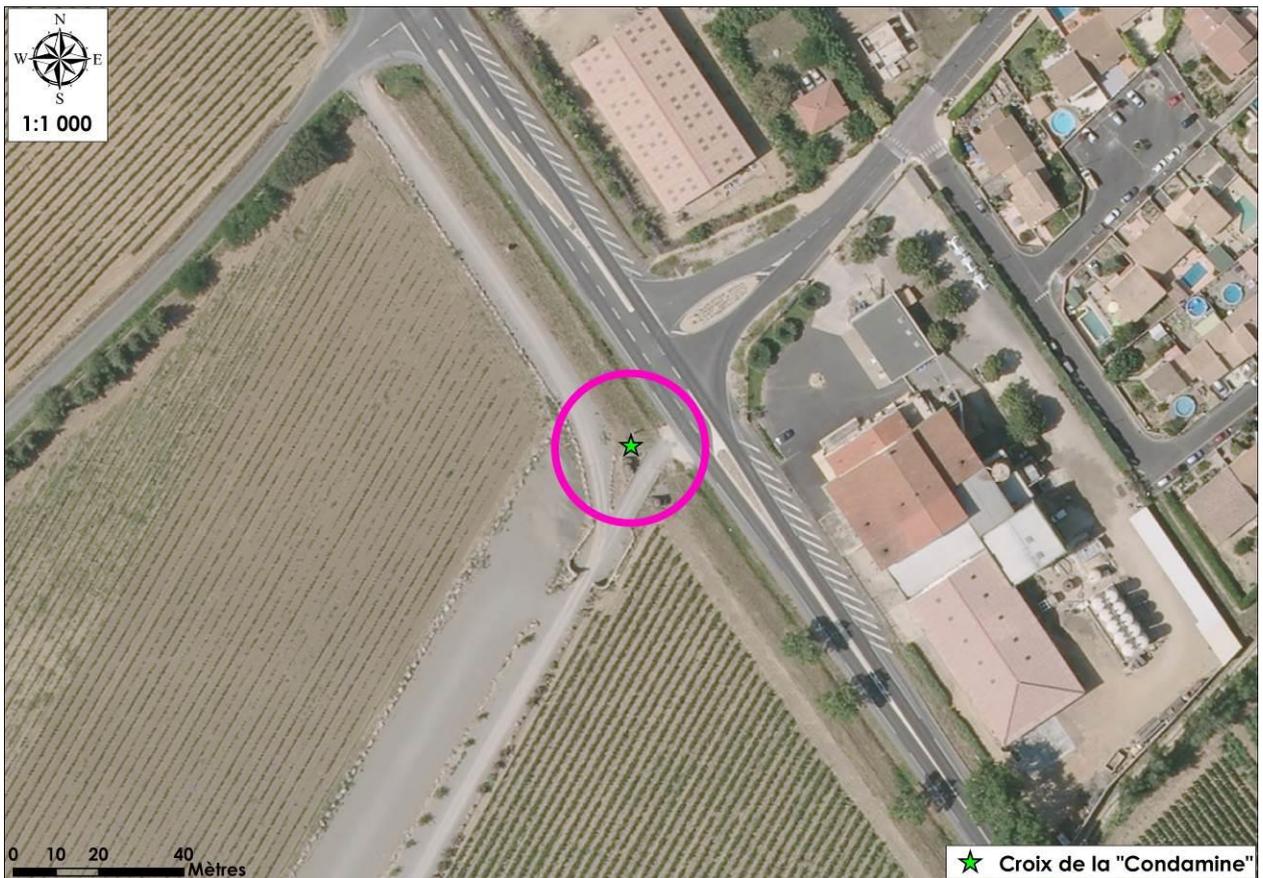
| Dénomination | Parcelles et localisation |
|--|--------------------------------|
| Croix de « Ravanès » | Parcelle n°11 de la section AV |
| Descriptif | |
| <p>Cette croix est située au bout du chemin partant du village pour rallier le Domaine d'Aspiran au croisement avec le chemin allant du quartier de la Malhaute vers Saint-Paul.</p> <p>Elle s'inscrit dans tout un réseau d'éléments religieux (notamment des croix) parsemés sur le territoire qui témoigne de l'importance de L'Eglise catholique dans la région.</p> | |
| Objectif | |
| 1) Préserver le patrimoine identitaire thézaurais | |



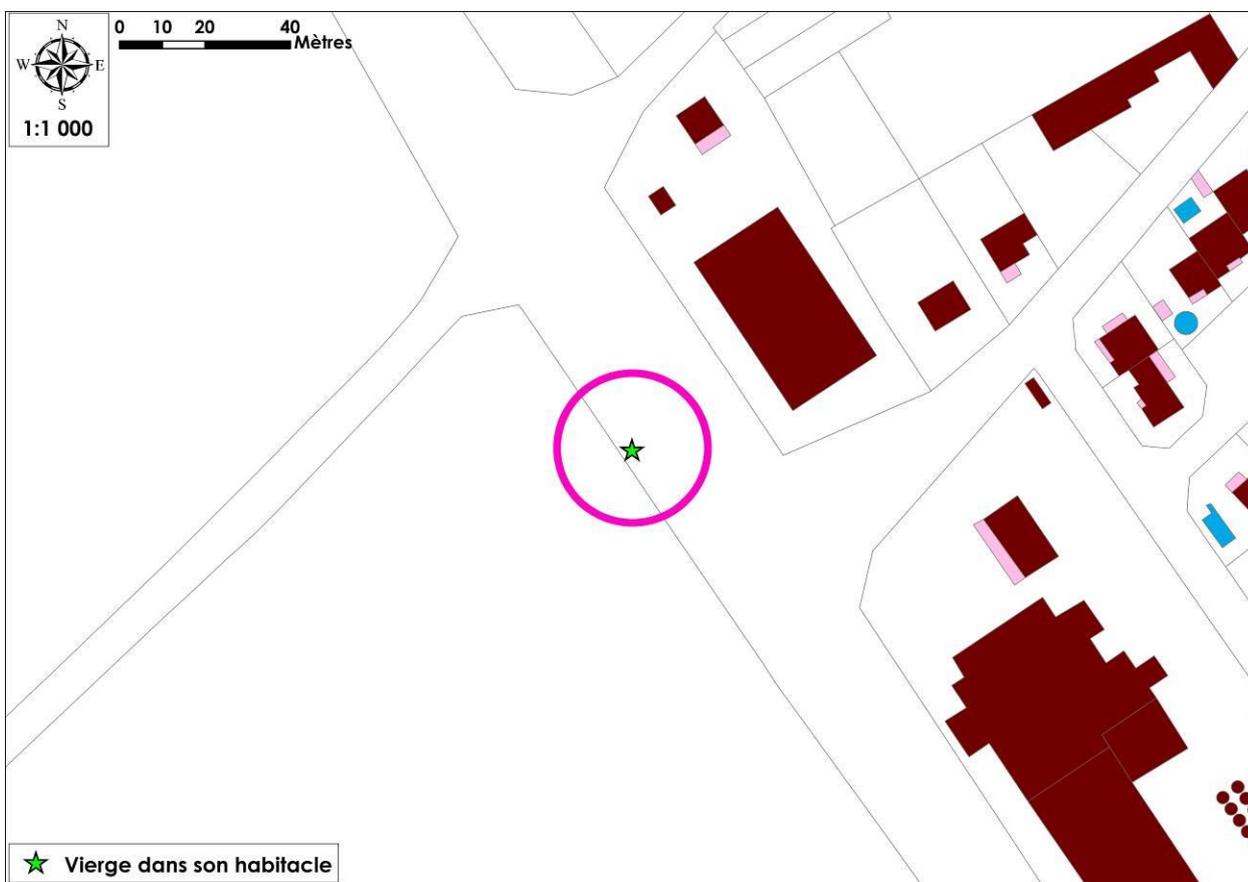


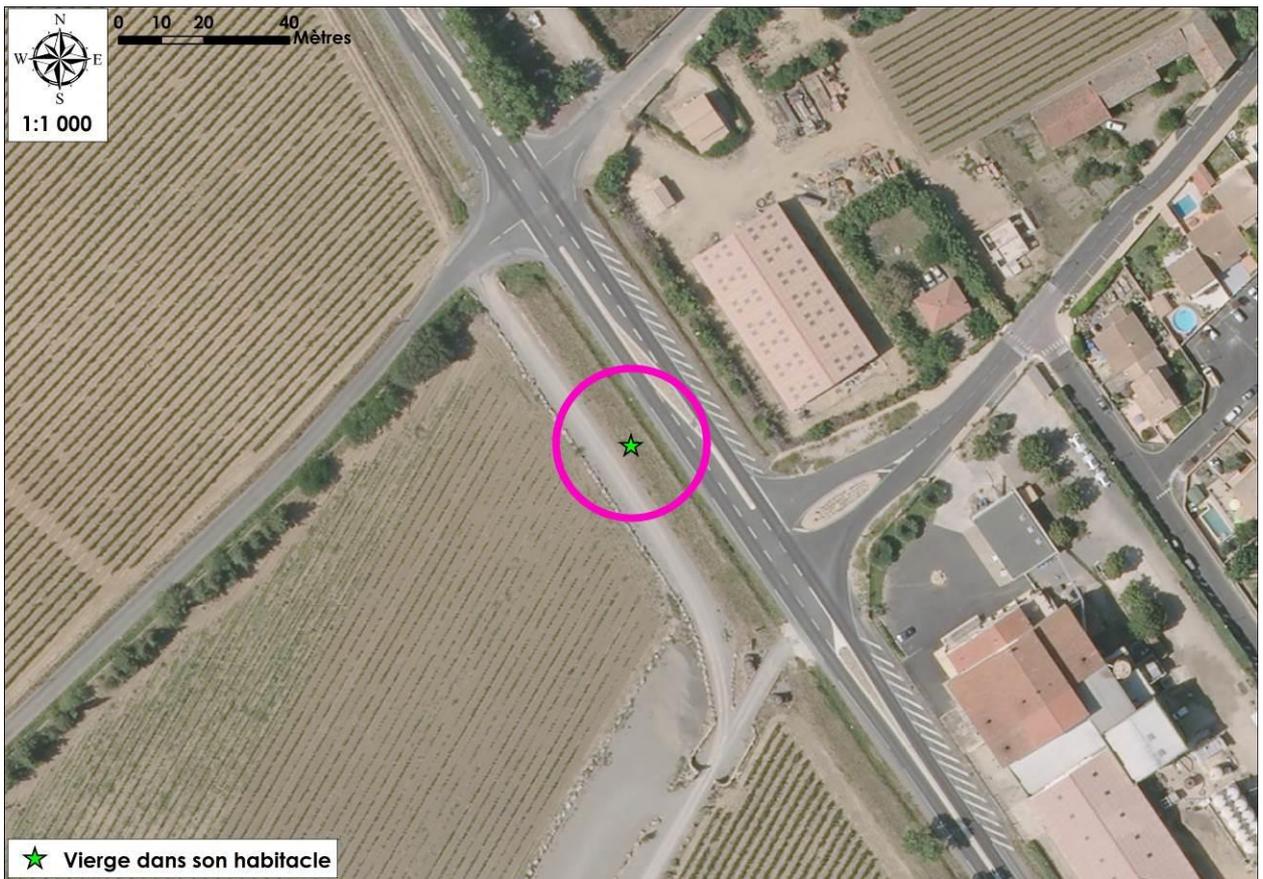
| Dénomination | Parcelles et localisation |
|---|--|
| Croix de la « Condamine » | Limite entre domaine public et parcelle n°123 de la section AO |
| Descriptif | |
| <p>Cette croix se situe en bordure de la Route Départementale n°19 à la hauteur du Domaine de la Condamine et de l'avenue de Béziers.</p> <p>Elle s'inscrit dans tout un réseau d'éléments religieux (notamment des croix) parsemés sur le territoire qui témoigne de l'importance de L'Eglise catholique dans la région.</p> | |
| Objectif | |
| 1) Préserver le patrimoine identitaire thézandais | |





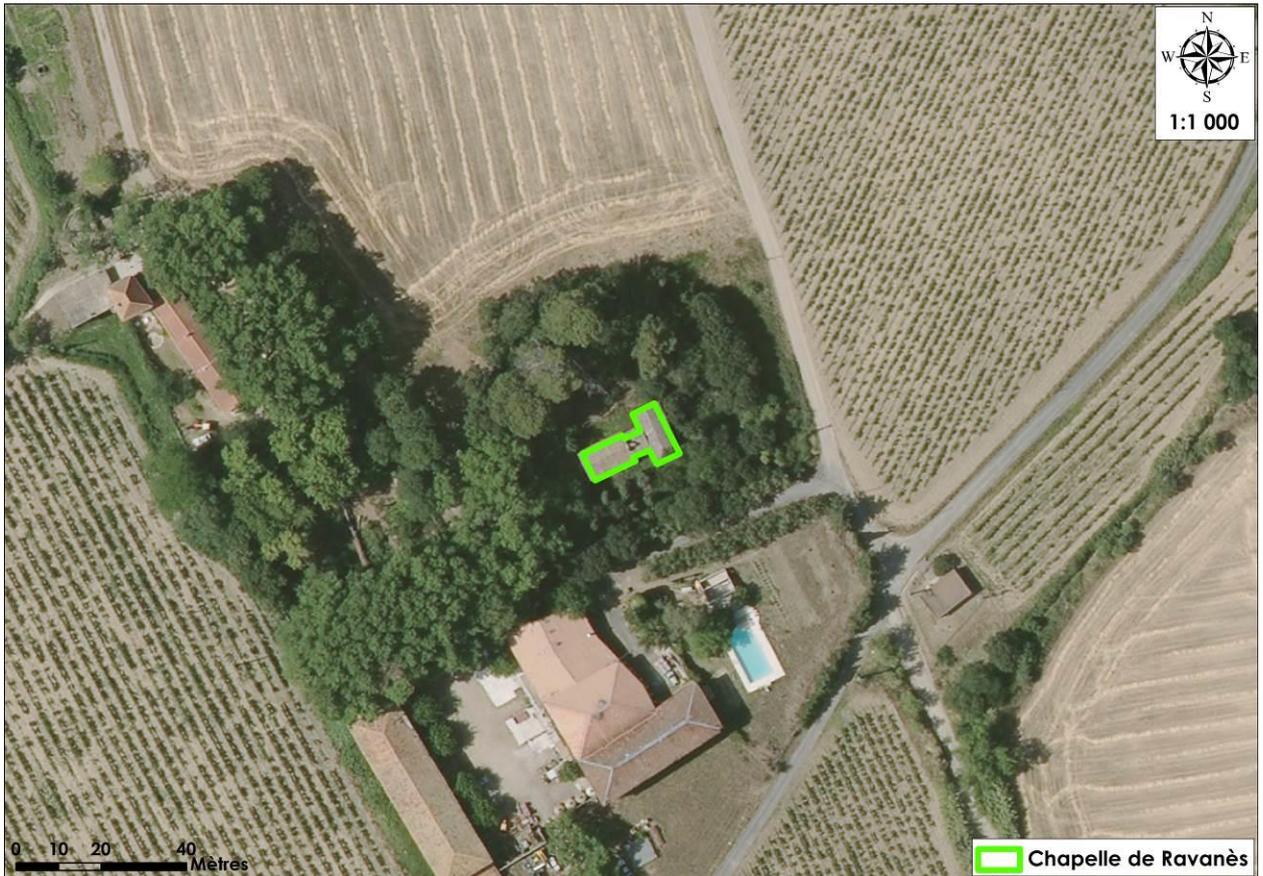
| Dénomination | Parcelles et localisation |
|---|-------------------------------|
| Vierge dans son habitacle | Domaine public - Bord de RD19 |
| Descriptif | |
| <p>Cette vierge se localise en bordure de la Route Départementale n°19 à la hauteur du Domaine de la Condamine et de l'avenue de Béziers.</p> <p>Elle s'inscrit dans tout un réseau d'éléments religieux (notamment des croix) parsemés sur le territoire qui témoigne de l'importance de L'Eglise catholique dans la région.</p> | |
| Objectif | |
| 1) Préserver le patrimoine identitaire thézaurais | |





| Dénomination | Parcelles et localisation |
|--|---------------------------------|
| Chapelle de « Ravanès » | Parcelle n°144 de la section AT |
| Descriptif | |
| <p>L'origine de du Domaine de Ravanès remonte à une période antérieure à l'établissement des romains dans la Narbonnaise. Une source dénommée « puits romain » laisse présumer que la présence de l'Homme sur ce site date de la préhistoire, près de ce point d'eau ont été trouvés des silex taillés, des pointes de flèches et des outils divers.</p> <p>Dans un mur de la très ancienne chapelle Saint-Romain est encastré un fragment de sarcophage chrétien qui semble appartenir à l'école de sculpture d'Arles du IV^{ème} ou VI^{ème} siècle avant JC. Ce fragment illustre la comparution de Jésus devant Pilate, la guérison de l'aveugle et de l'hémorroïsse.</p> <p>Dans cette chapelle fut signé l'acte de soumission des Barons languedocien au roi de France, le 14 octobre 1226. Sont concernés : Pons III de Thézan, Pierre de Corneilhan, Frotard d'Olargues, Guillaume de Vintrou et Bérenger de Puisserguier. Ces seigneurs avaient été excommuniés par le légat du Pape le Cardinal Conrad en raison de leur sympathie obstinée pour l'hérésie cathare. La ville de Béziers et 24 villages (dont Thézan) étaient sous le coup d'une excommunication.</p> | |
| Objectif | |
| 1) Préserver le patrimoine identitaire thézannais | |



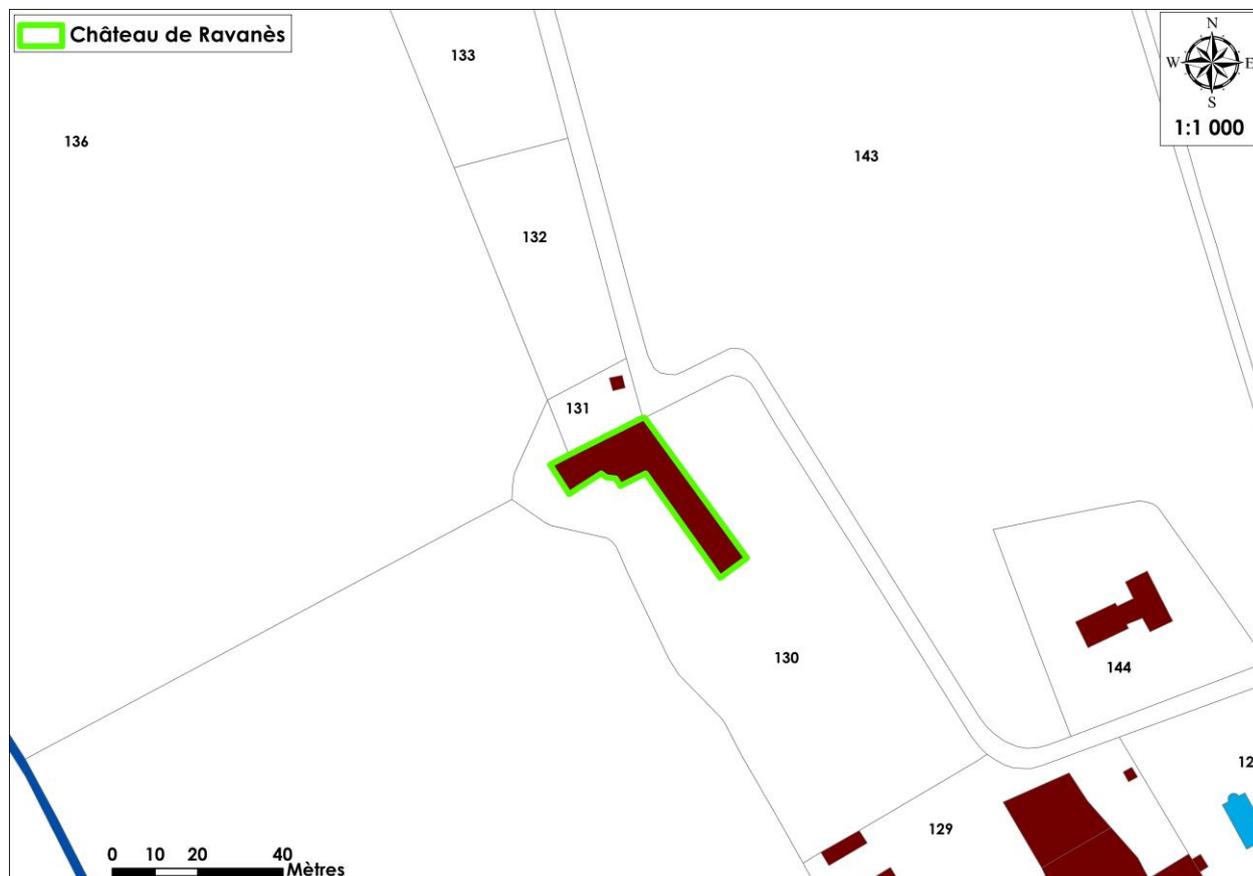


| Dénomination | Parcelles et localisation |
|--|---|
| Domaine de « Ravanès » ou « d'Aspiran » | Parcelle n°126 à n°129 de la section AT |
| Descriptif | |
| <p>L'origine de du Domaine de Ravanès remonte à une période antérieure à l'établissement des romains dans la Narbonnaise. Une source dénommée « puits romain » laisse présumer que la présence de l'Homme sur ce site date de la préhistoire, près de ce point d'eau ont été trouvés des silex taillés, des pointes de flèches et des outils divers.</p> <p>Dans un mur de la très ancienne chapelle Saint-Romain est encastré un fragment de sarcophage chrétien qui semble appartenir à l'école de sculpture d'Arles du IV^{ème} ou VI^{ème} siècle avant JC. Ce fragment illustre la comparution de Jésus devant Pilate, la guérison de l'aveugle et de l'hémorroïsse.</p> <p>Dans cette chapelle fut signé l'acte de soumission des Barons languedocien au roi de France, le 14 octobre 1226. Sont concernés : Pons III de Thézan, Pierre de Corneilhan, Frotard d'Olargues, Guillaume de Vintrou et Bérenger de Puisserguier. Ces seigneurs avaient été excommuniés par le légat du Pape le Cardinal Conrad en raison de leur sympathie obstinée pour l'hérésie cathare. La ville de Béziers et 24 villages (dont Thézan) étaient sous le coup d'une excommunication.</p> | |
| Objectif | |
| 1) Préserver le patrimoine identitaire thézannais | |



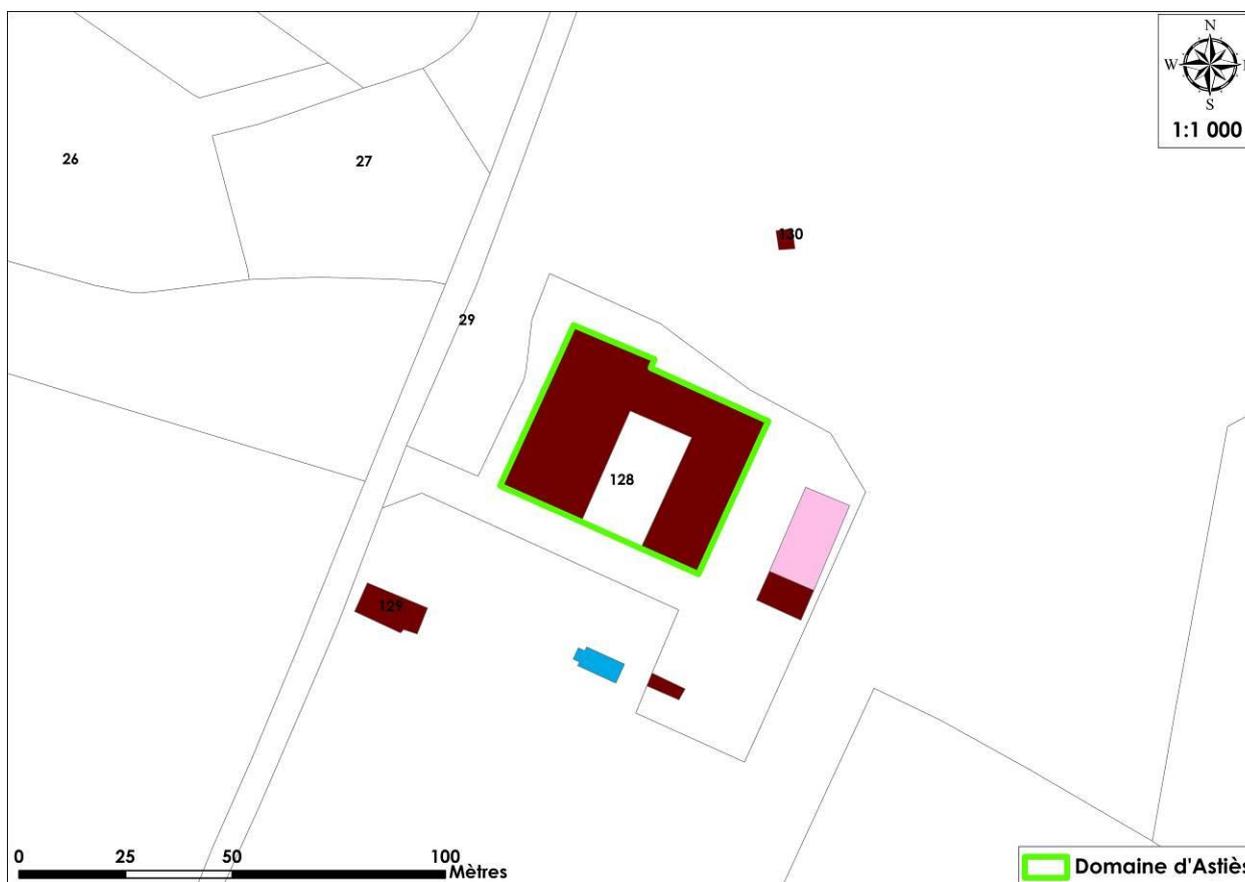


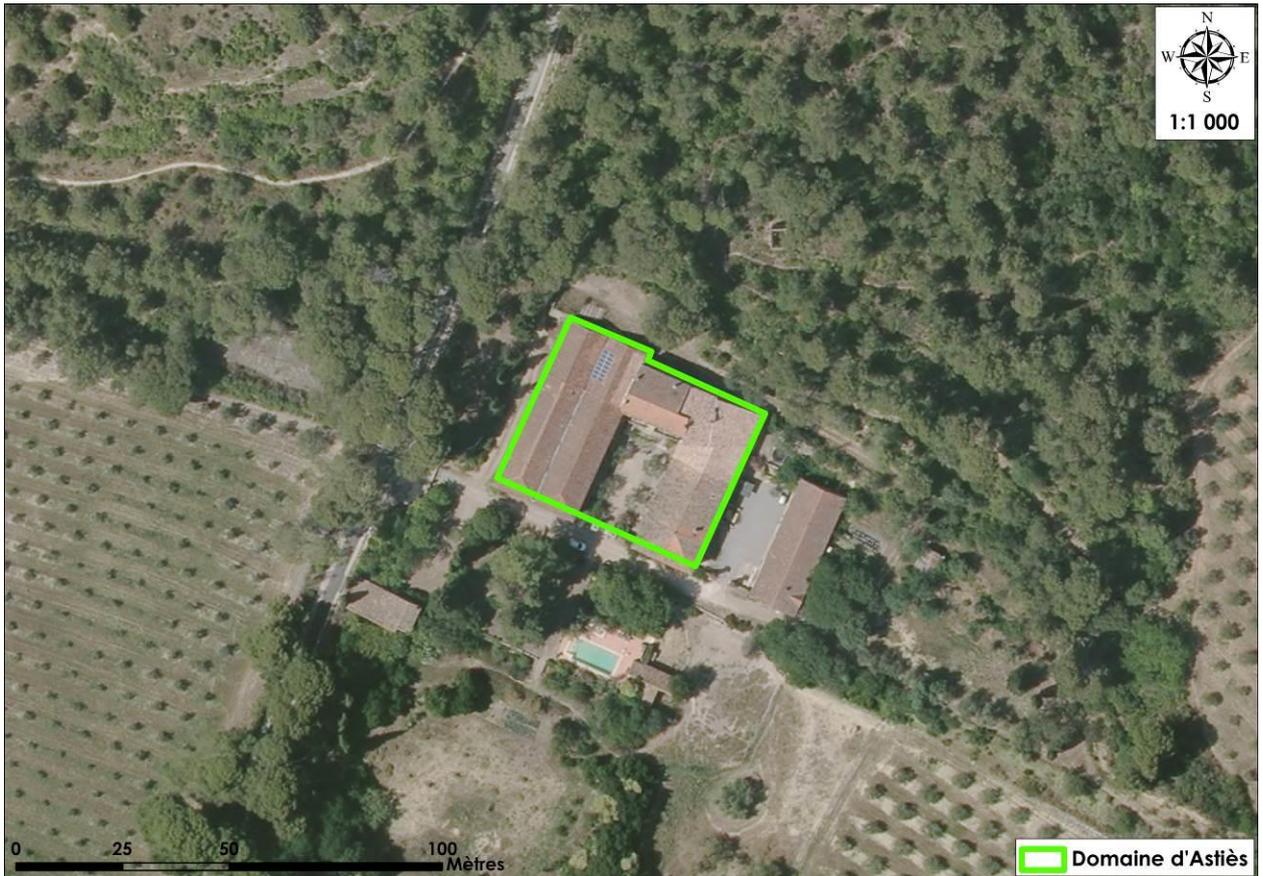
| Dénomination | Parcelles et localisation |
|--|---------------------------------|
| Château de « Ravanès » ou « d'Aspiran » | Parcelle n°130 de la section AT |
| Descriptif | |
| <p>L'origine de du Domaine de Ravanès remonte à une période antérieure à l'établissement des romains dans la Narbonnaise. Une source dénommée « puits romain » laisse présumer que la présence de l'Homme sur ce site date de la préhistoire, près de ce point d'eau ont été trouvés des silex taillés, des pointes de flèches et des outils divers.</p> <p>Dans un mur de la très ancienne chapelle Saint-Romain est encastré un fragment de sarcophage chrétien qui semble appartenir à l'école de sculpture d'Arles du IV^{ème} ou VI^{ème} siècle avant JC. Ce fragment illustre la comparution de Jésus devant Pilate, la guérison de l'aveugle et de l'hémorroïsse.</p> <p>Dans cette chapelle fut signé l'acte de soumission des Barons languedocien au roi de France, le 14 octobre 1226. Sont concernés : Pons III de Thézan, Pierre de Corneilhan, Frotard d'Olargues, Guillaume de Vintrou et Bérenger de Puisserguier. Ces seigneurs avaient été excommuniés par le légat du Pape le Cardinal Conrad en raison de leur sympathie obstinée pour l'hérésie cathare. La ville de Béziers et 24 villages (dont Thézan) étaient sous le coup d'une excommunication.</p> | |
| Objectif | |
| 1) Préserver le patrimoine identitaire thézalais | |



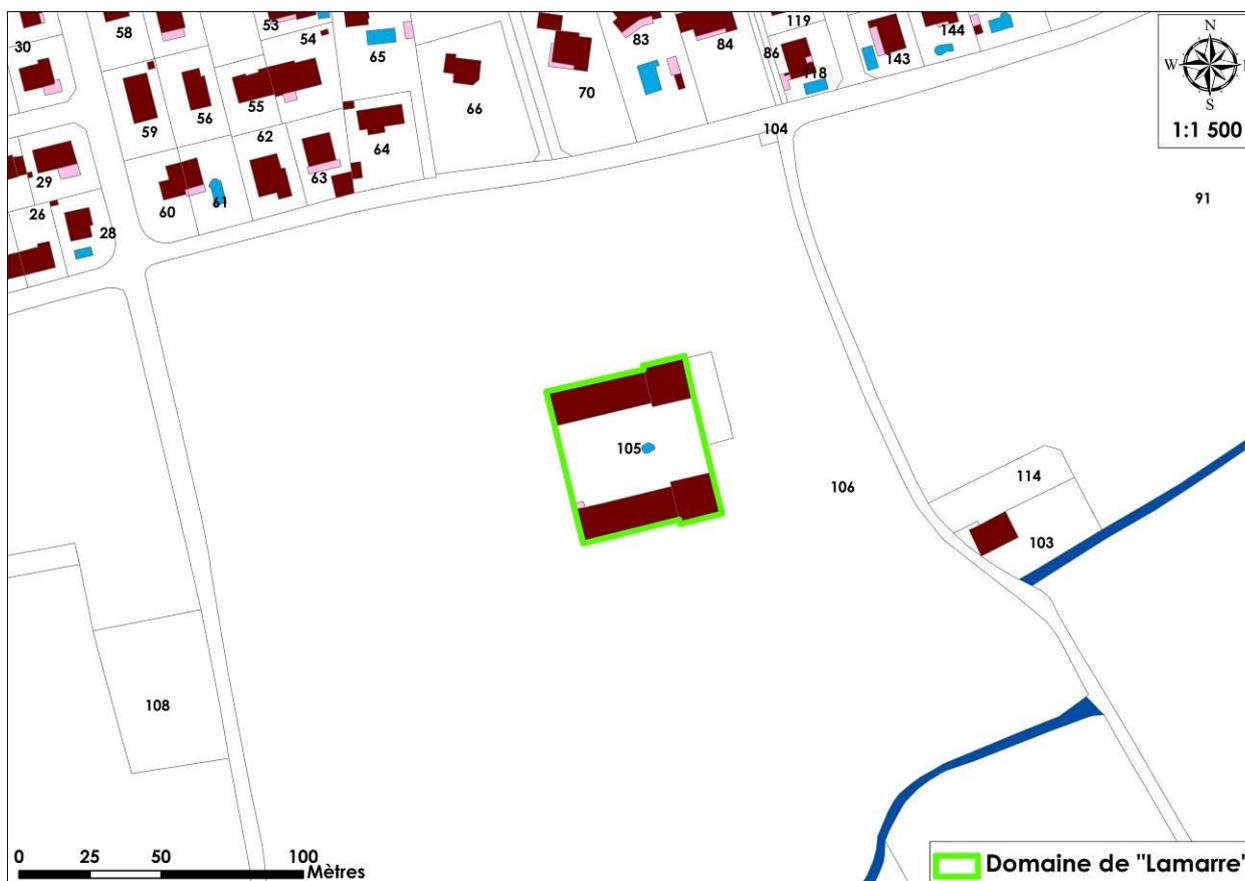


| Dénomination | Parcelles et localisation |
|--|---------------------------------|
| Domaine « d'Astiès » | Parcelle n°128 de la section AE |
| Descriptif | |
| <p>Ce Domaine est situé le long d'un accès médiéval d'origine antique « Thézan - Astiès - Corneilhan » qui lie selon une orientation Nord/Sud le village et la RD19.</p> <p>« Astiès » provient de la désignation de la lance au Moyen-Age : Hast (l'arme d'hast). Dans ce domaine, fut découvert en 1807, une mosaïque romaine du 3^{ème} siècle.</p> | |
| Objectif | |
| 1) Préserver le patrimoine identitaire thézalais | |



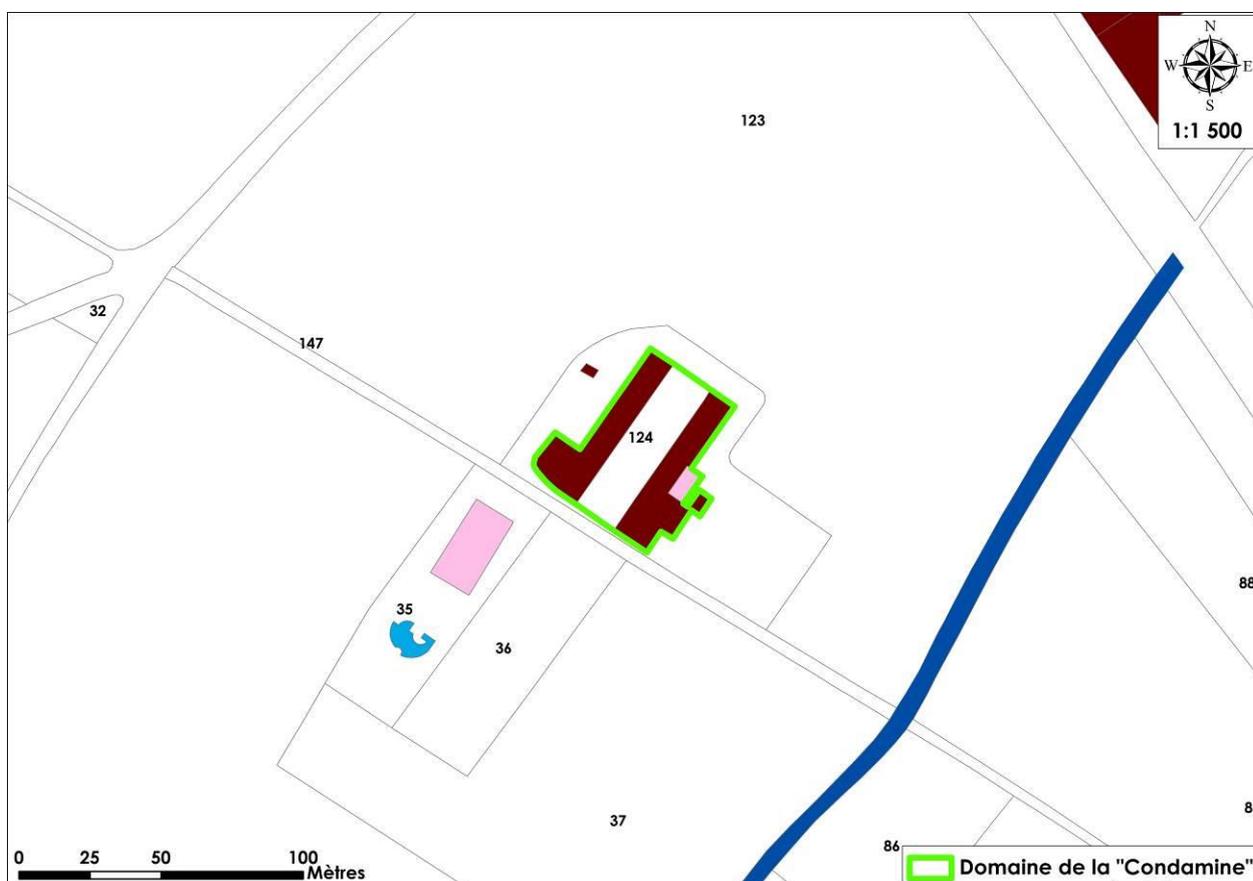


| Dénomination | Parcelles et localisation |
|--|----------------------------------|
| Le Domaine de Lamarre | Parcelles n°105 de la section AH |
| Descriptif | |
| <p>Le domaine de Lamarre est une ancienne <i>villae</i> romaine.</p> <p>Il est localisé dans le vallon du même nom entre le pech boisé d'Astiès et l'urbanisation Sud du village sur le versant Sud du Pech du cimetière. Il est notamment utilisé de nos jours pour de l'élevage équin.</p> | |
| Objectif | |
| 1) Préserver le patrimoine identitaire thézaurais | |



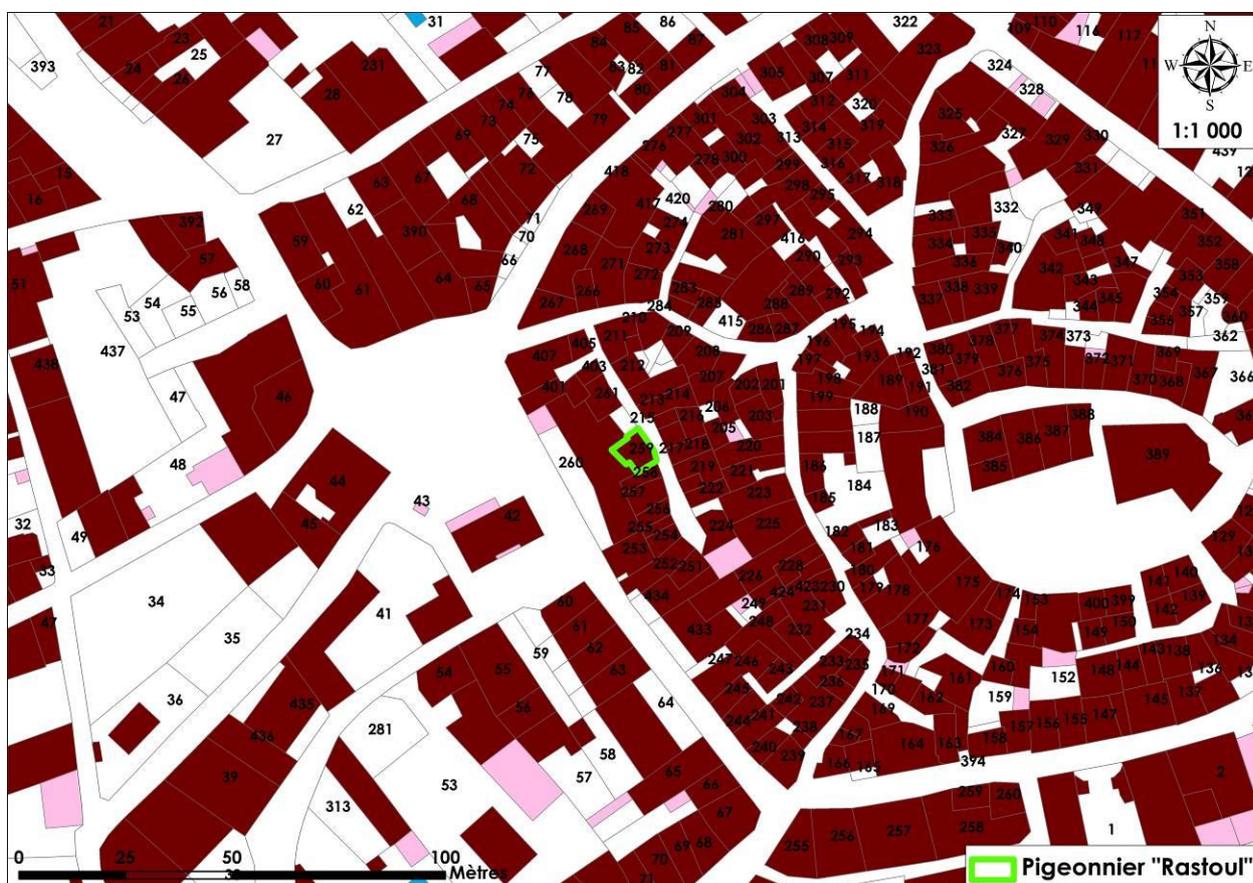


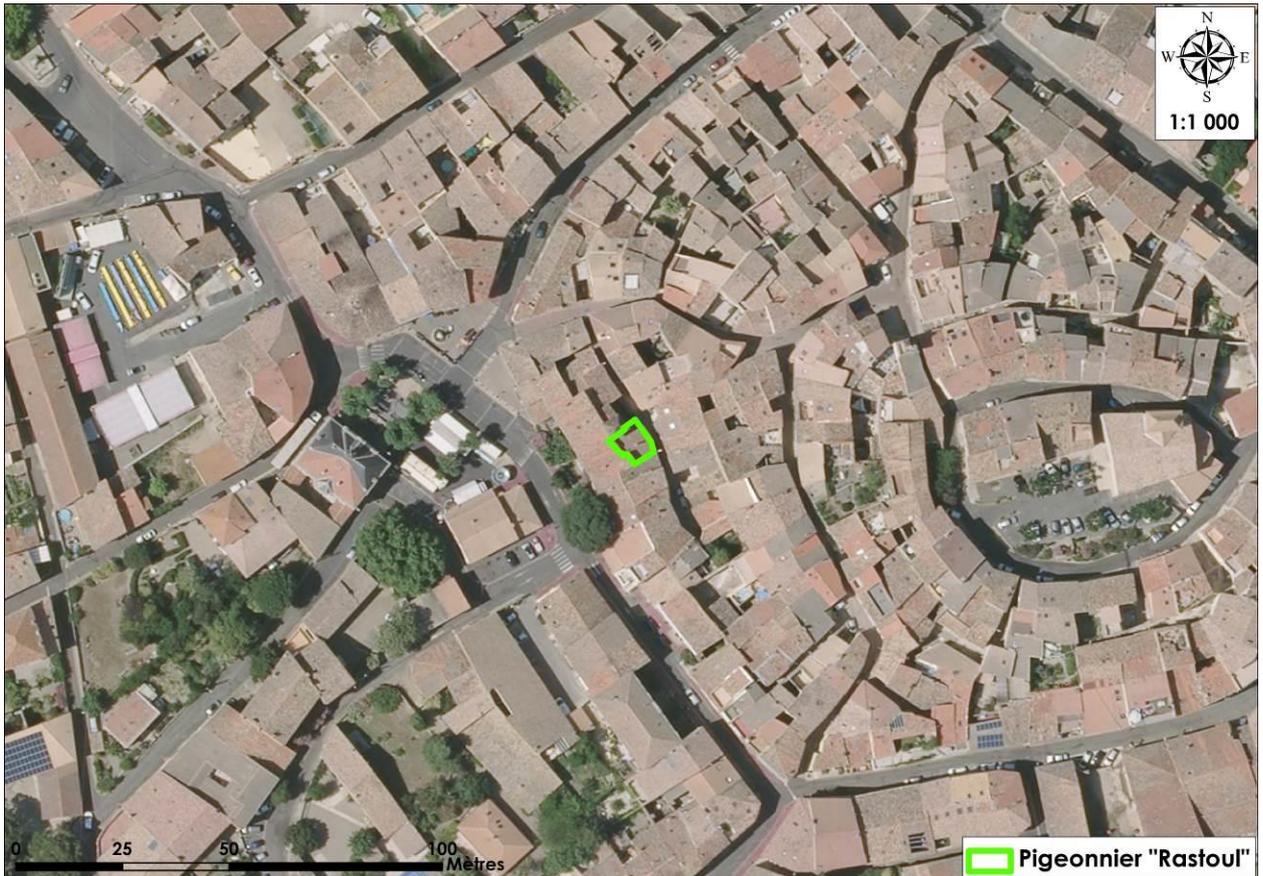
| Dénomination | Parcelles et localisation |
|--|----------------------------------|
| Le Domaine de la Condamine ou Santa Estela | Parcelles n°124 de la section AO |
| Descriptif | |
| <p>Condamine désignerait une terre appartenant à plusieurs propriétaires. Le domaine a connu de multiples vocations. Aujourd'hui c'est un restaurant et il y a une production et une vente directe de vin.</p> <p>Il est localisé en bord de RD19 à moins de 150 mètres de cette dernière au Sud du village près de l'ancienne cave coopérative.</p> | |
| Objectif | |
| 1) Préserver le patrimoine identitaire thézanaï | |



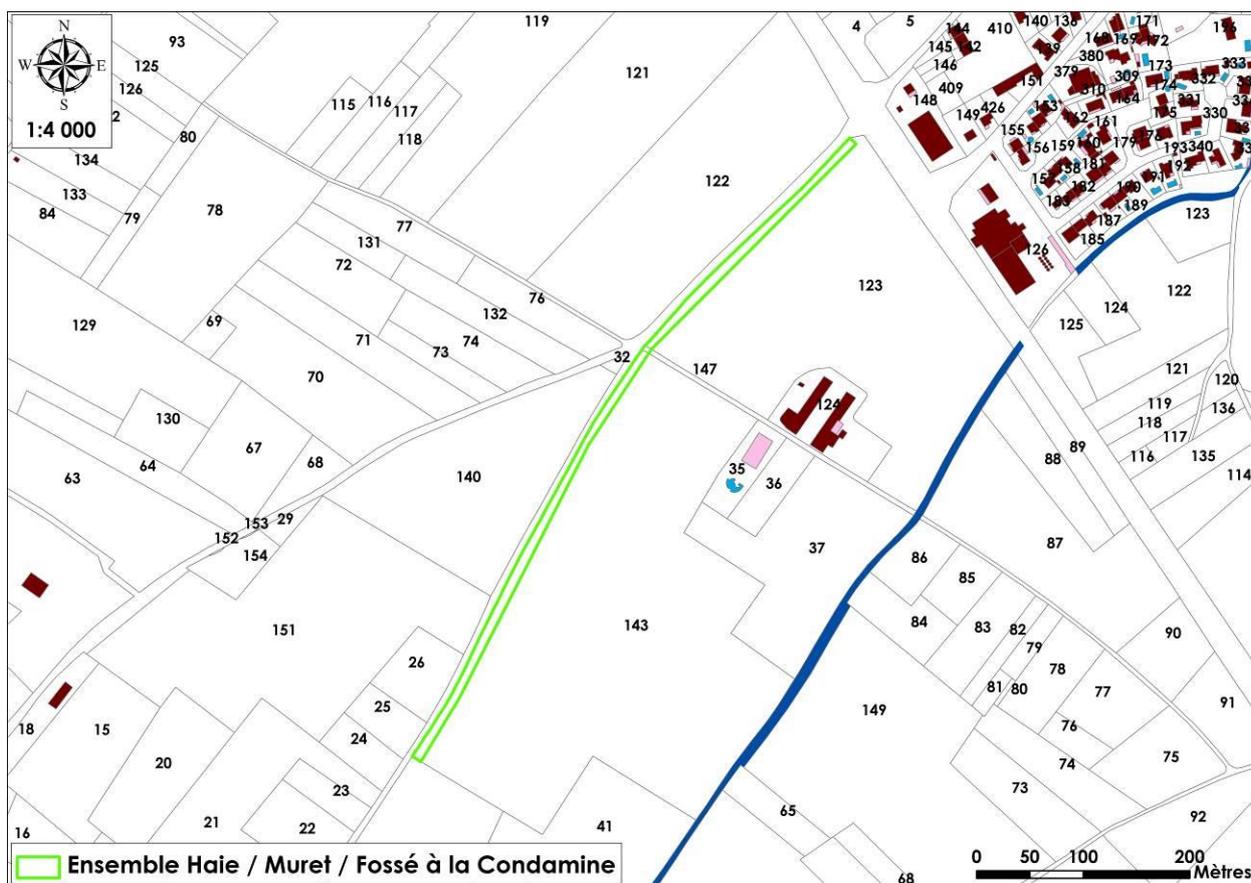


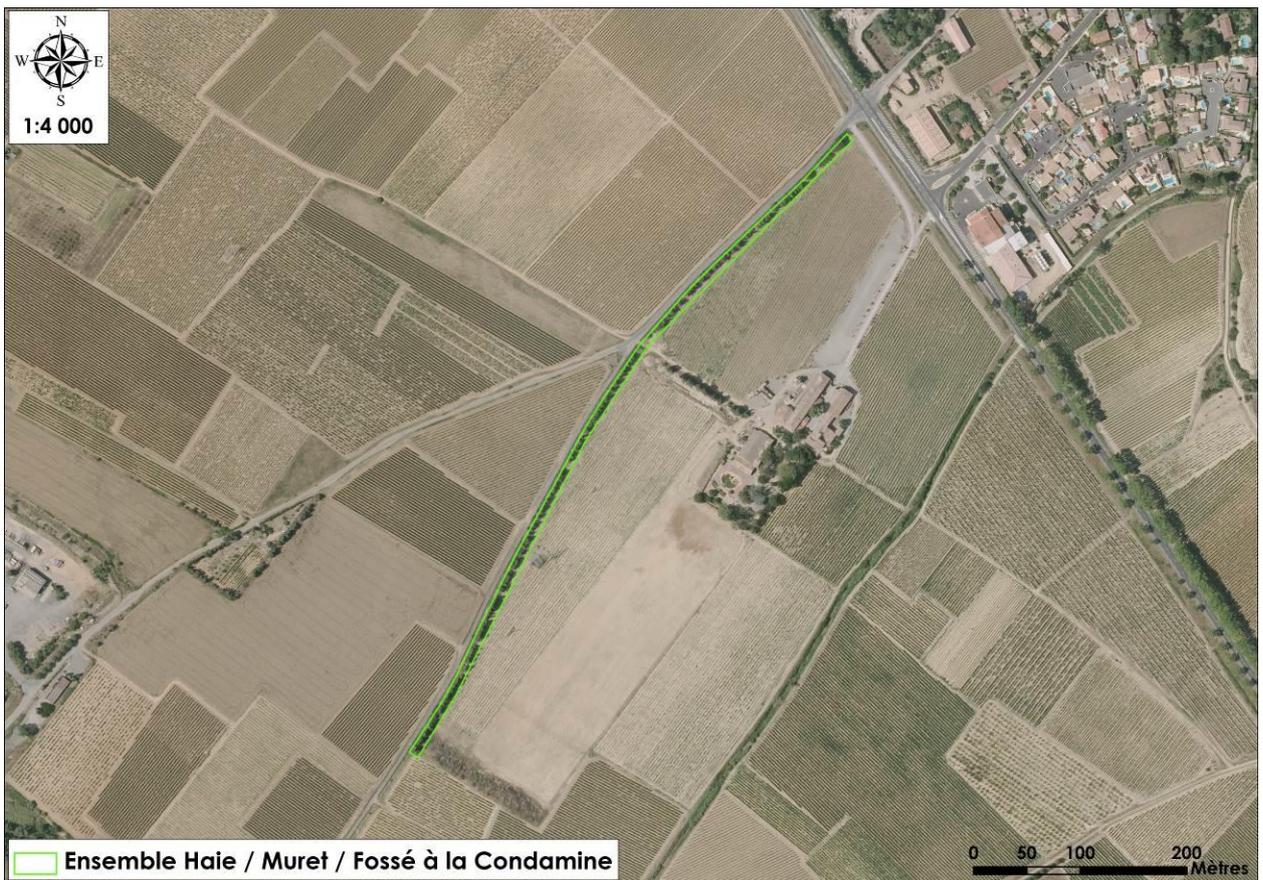
| Dénomination | Parcelles et localisation |
|---|---------------------------------|
| Le Pigeonnier « Rastoul » | Parcelle n°259 de la section AK |
| Descriptif | |
| <p>Le pigeonnier « Rastoul » constitue un repère emblématique du village dans le paysage. Il est notamment visible depuis la place de la Mairie. Il se localise entre la rue du Docteur Philémon Rastoul et l'impasse de Lamarre.</p> <p>Son faîtage en ferronnerie est formé de fleurs de lis d'où émergent 2 bannières servant de girouettes. Une rose de six pétales ajourent ces bannières.</p> | |
| Objectif | |
| 1) Préserver le patrimoine identitaire thézandais | |





| Dénomination | Parcelles et localisation |
|--|---|
| Ensemble Haie/Muret/Fossé à la Condamine | Parcelles n°123, n°143 et n°147 et de la section AO |
| Descriptif | |
| Cet ensemble présente un enjeu paysager, hydraulique (fossé qui part de l'urbanisation et rejoint le ruisseau du Bouquet à la hauteur du Domaine d'Aspiran) et potentiellement écologique. | |
| Objectif | |
| <ol style="list-style-type: none"> 1) Préserver le patrimoine identitaire thézandais 2) Renforcer la trame verte et bleue | |

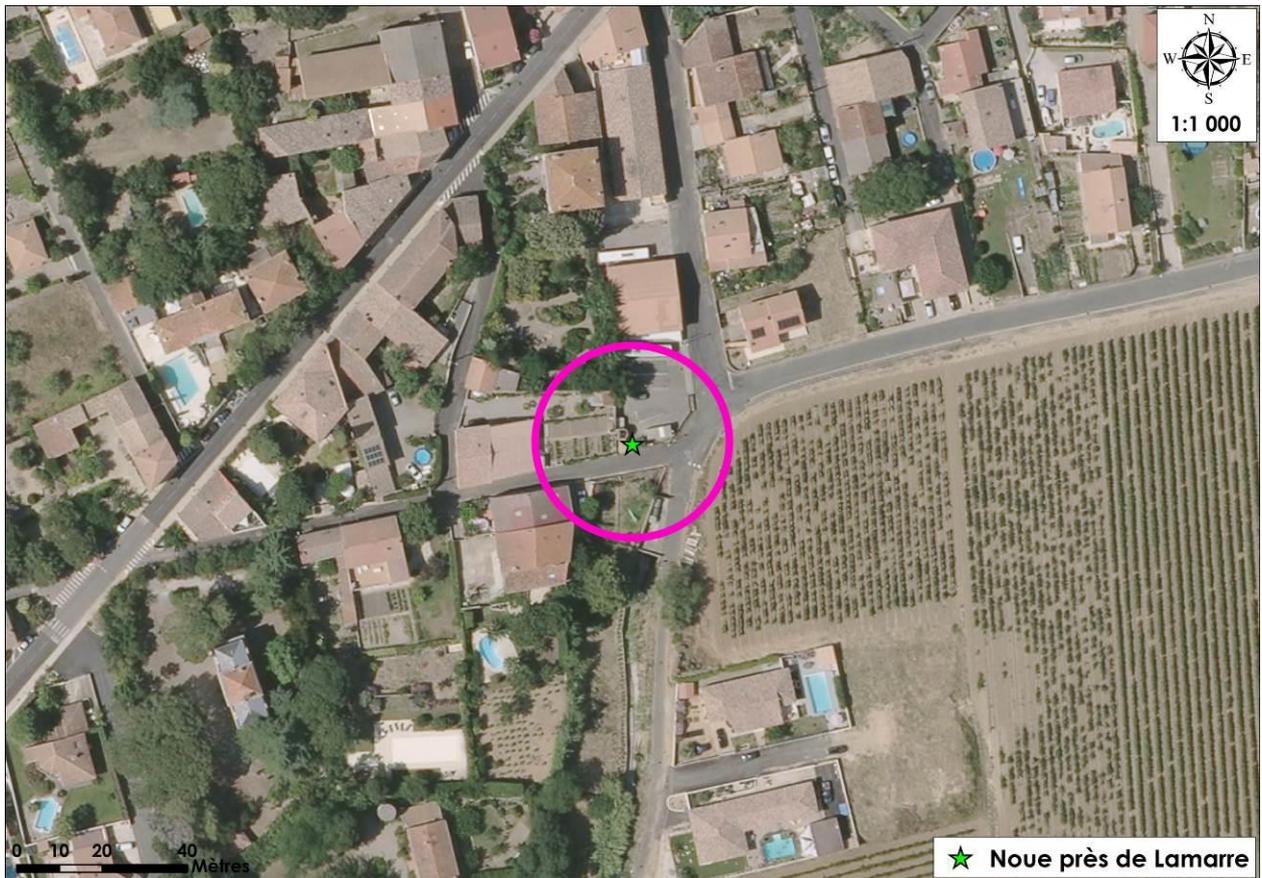
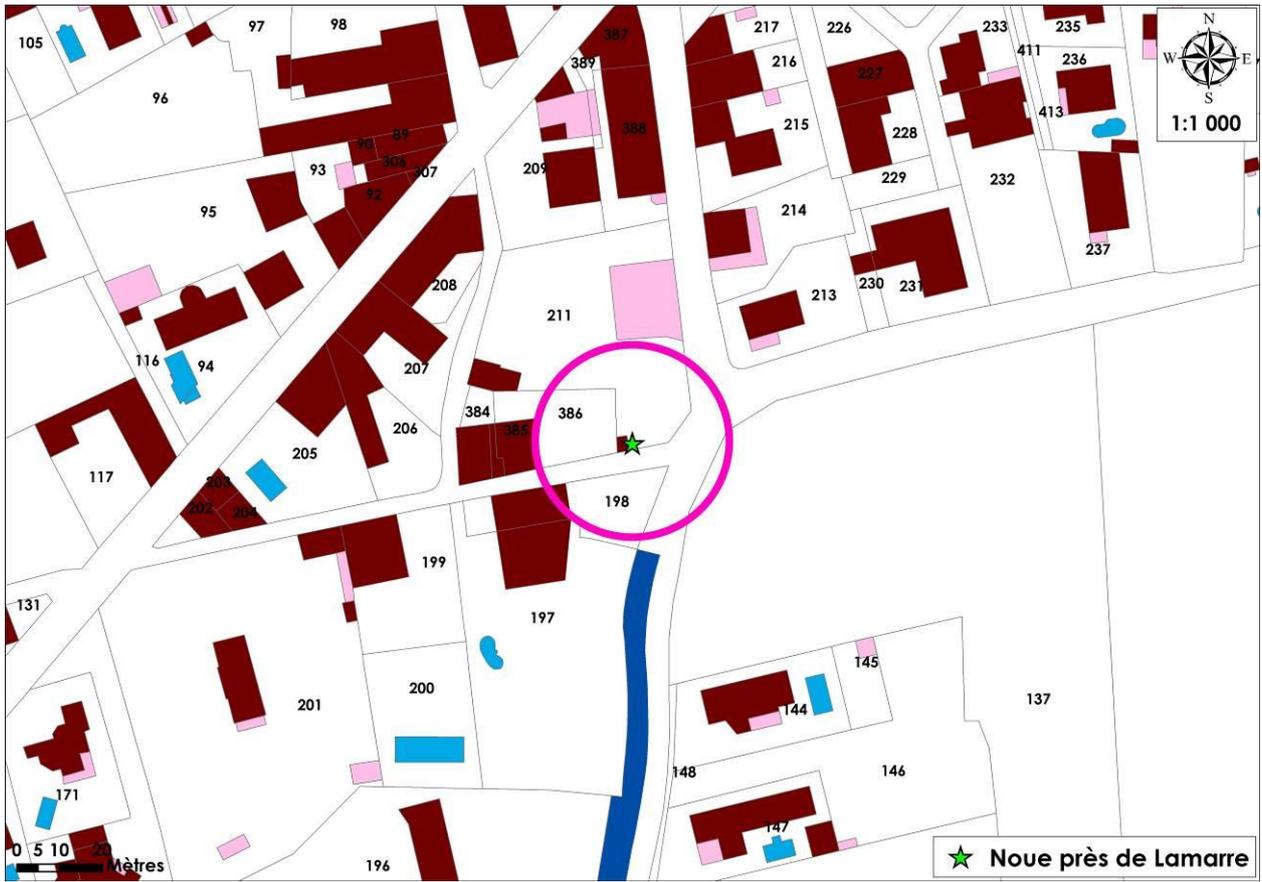


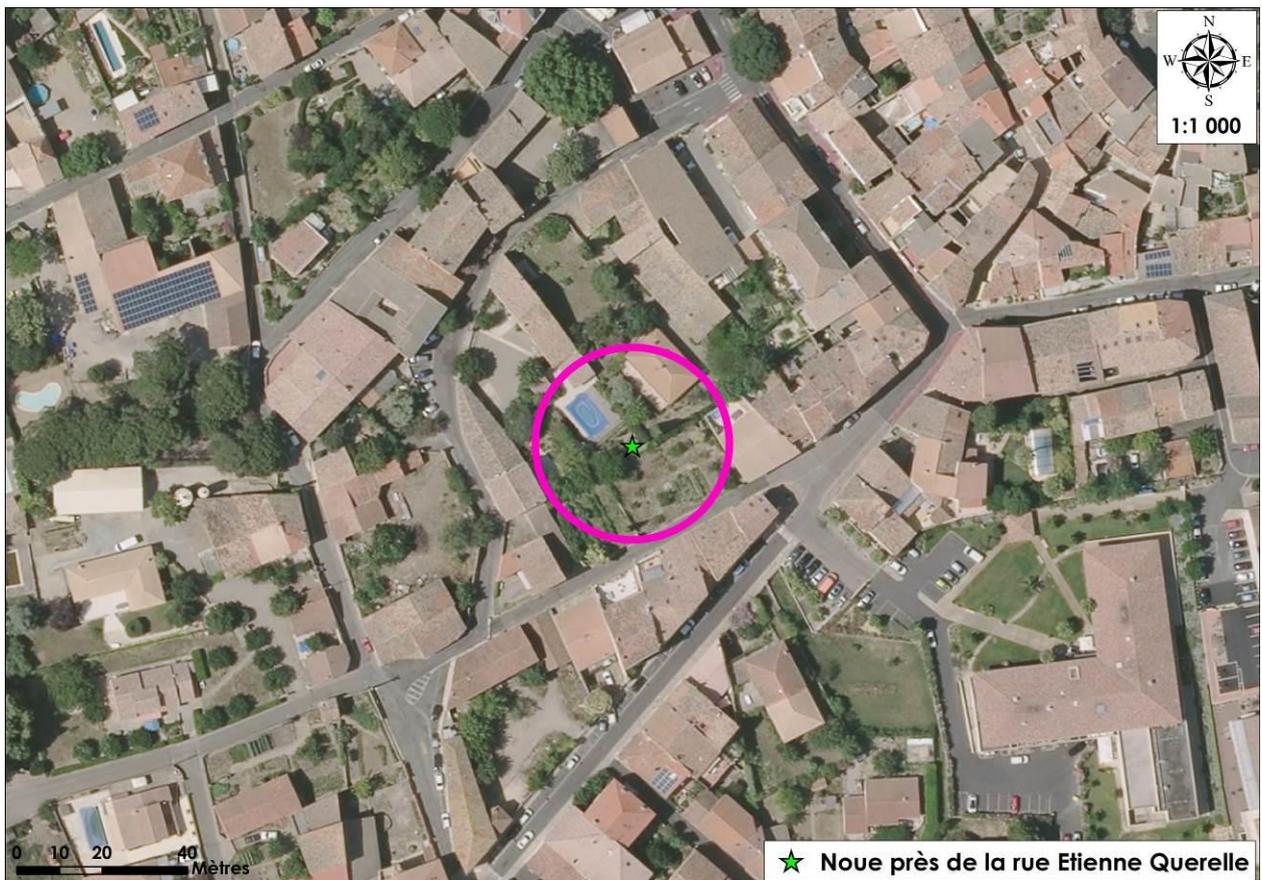
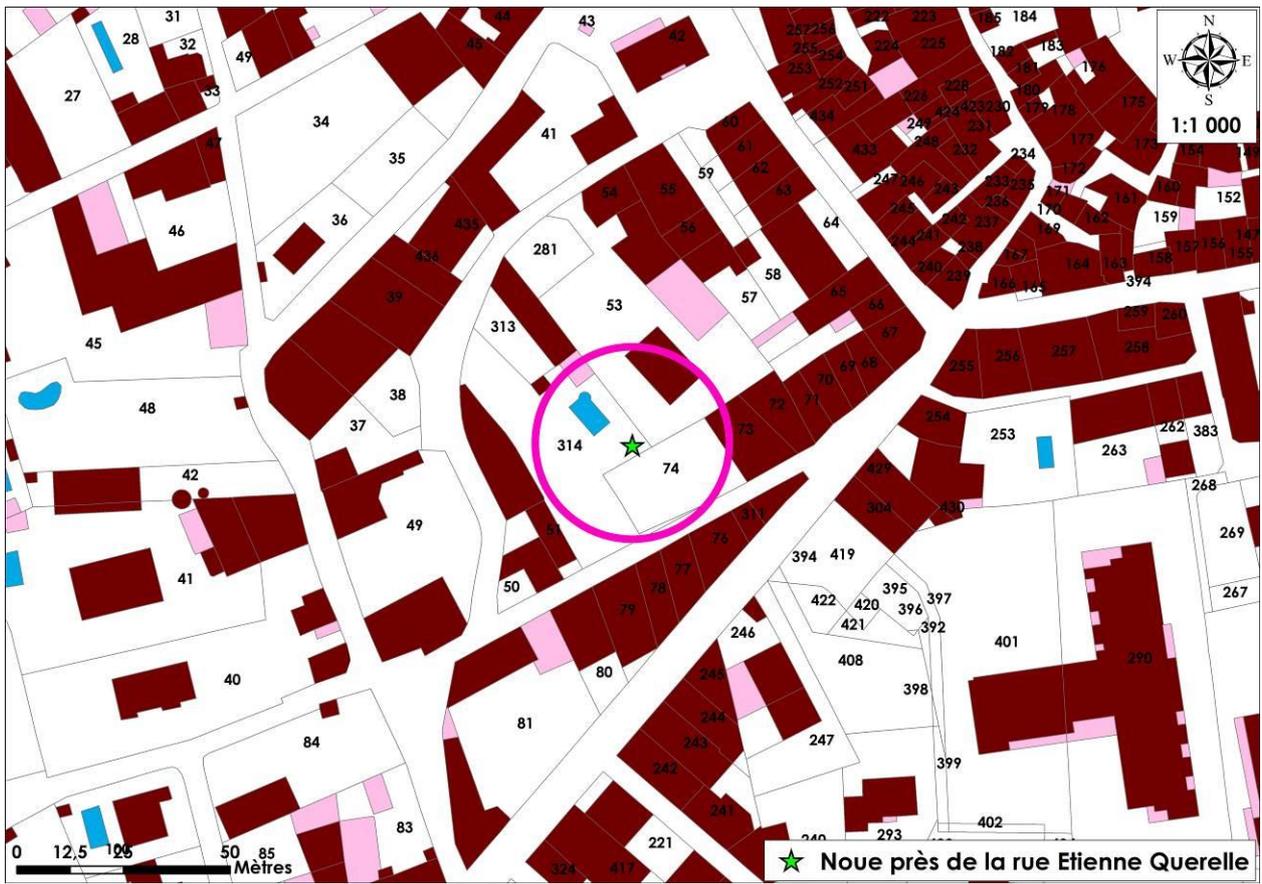


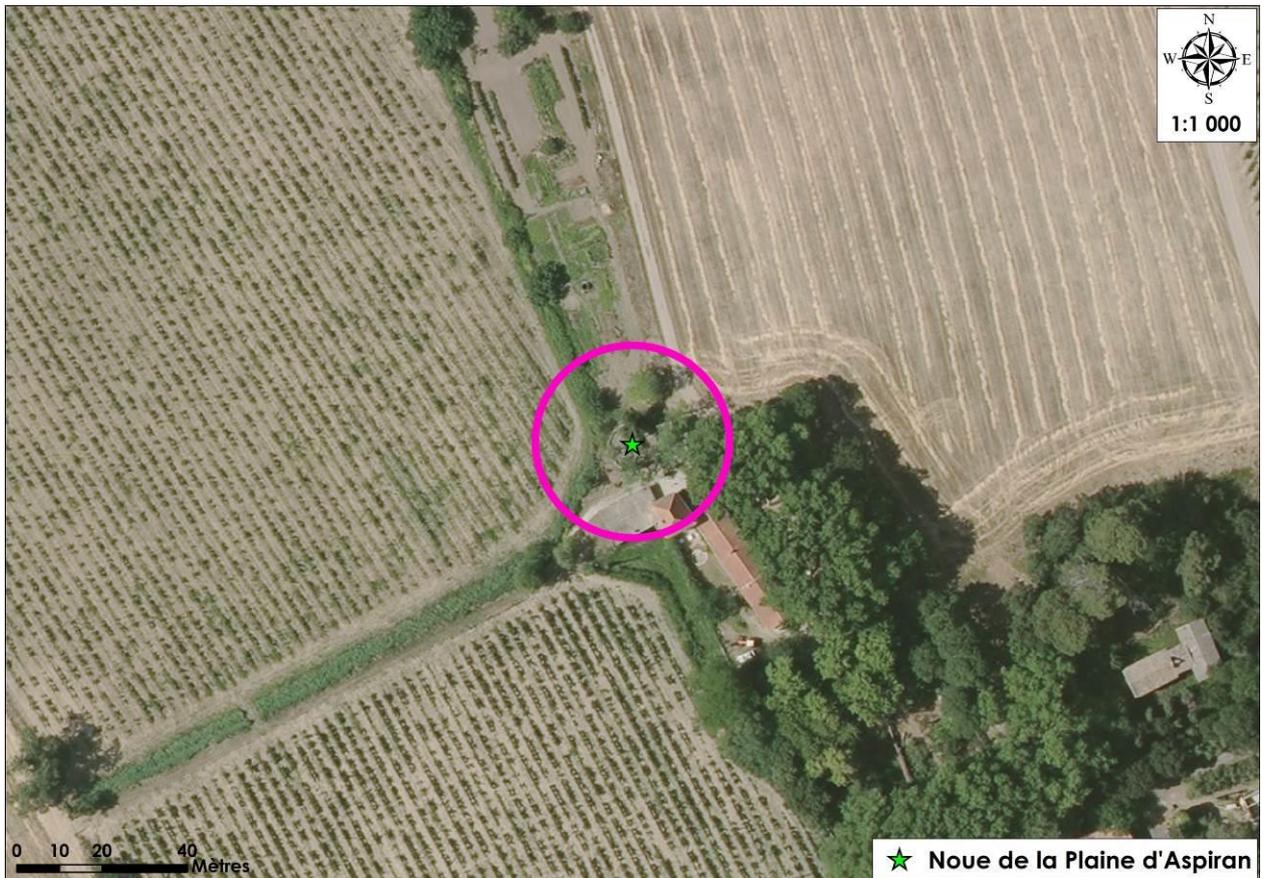
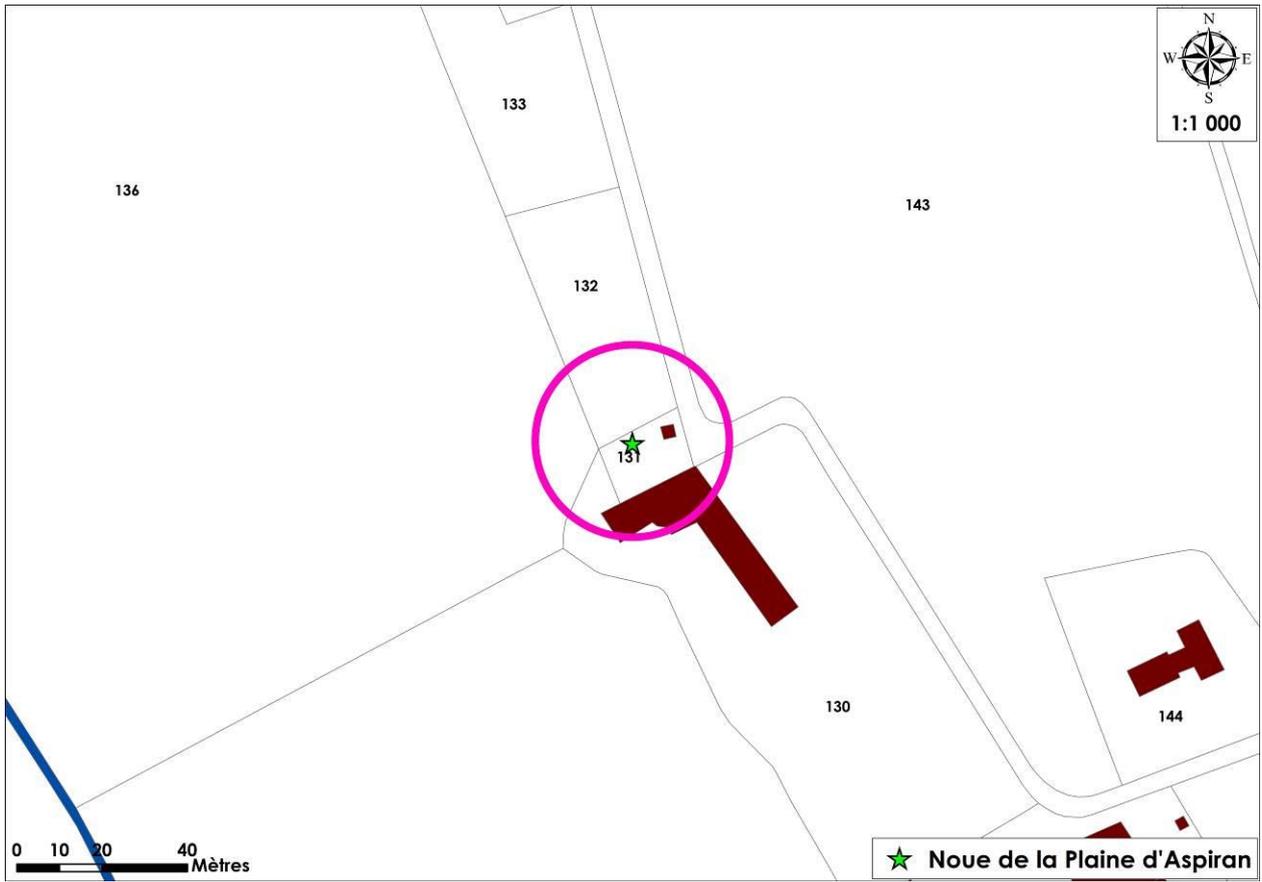
2) Éléments identifiés et protégés au titre du L151-23°

| Dénomination | Parcelles et localisation |
|---|---|
| <p style="text-align: center;">Noues</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ près de Lamarre ou « Théron » ❖ près de la rue Etienne Querelle ❖ près d'Aspiran | <ul style="list-style-type: none"> ❖ Parcelle n°211 de la section AL ❖ Parcelle n°314 de la section AL ❖ Parcelle n°131 de la section AT |
| Descriptif | |
| <p>Ces noues sont respectivement situées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↪ Le long de la rue Emile Zola près de son croisement avec la rue Julien Théron et chemins des Vignes et du Colombier ↪ Le long de la rue Etienne Querelle entre son croisement avec l'avenue de Béziers et celui avec la rue de Tournejolle ↪ Près du Domaine d'Aspiran ou de Ravanès et de sa chapelle | |
| Objectifs | |
| <ol style="list-style-type: none"> 1) Préserver le patrimoine écologique et identitaire thézaurais 2) Renforcer la trame verte et bleue | |

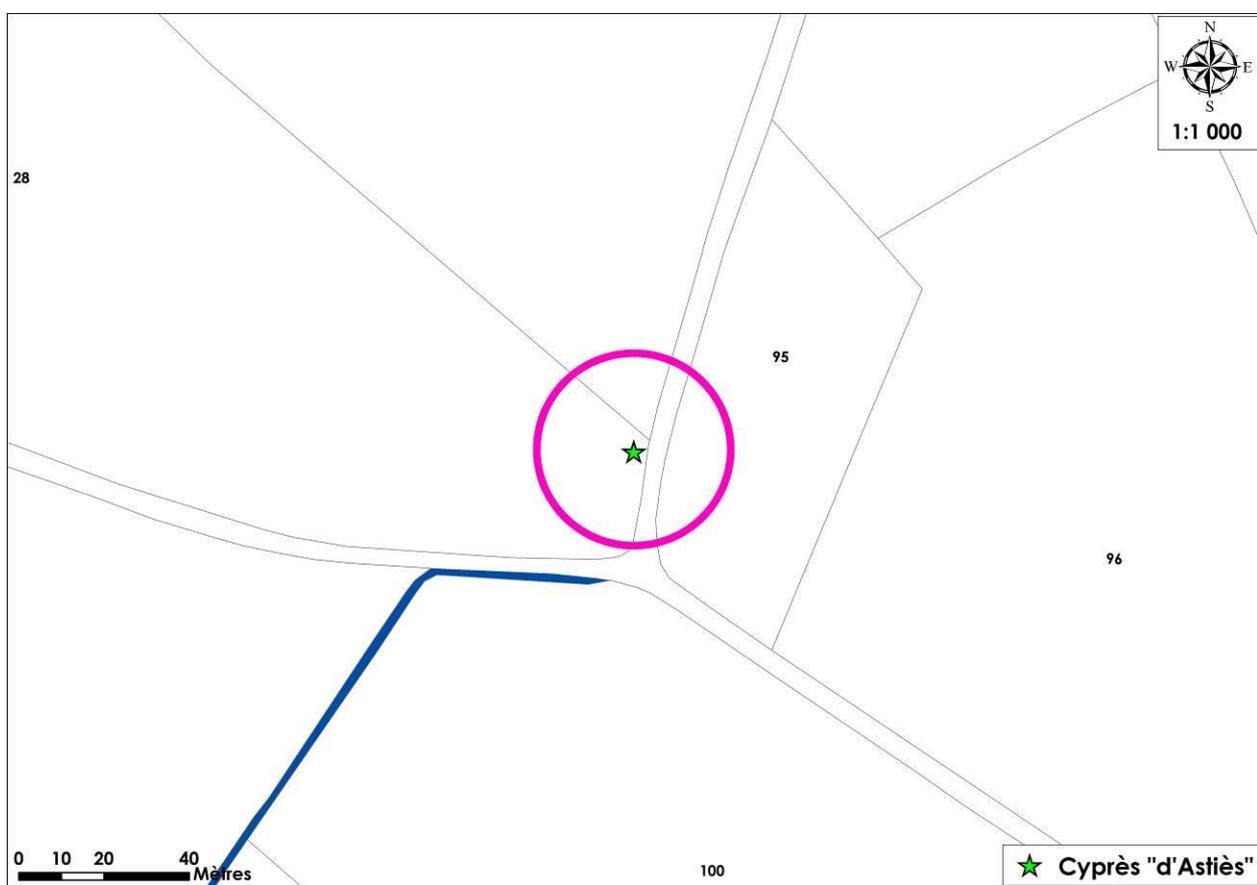


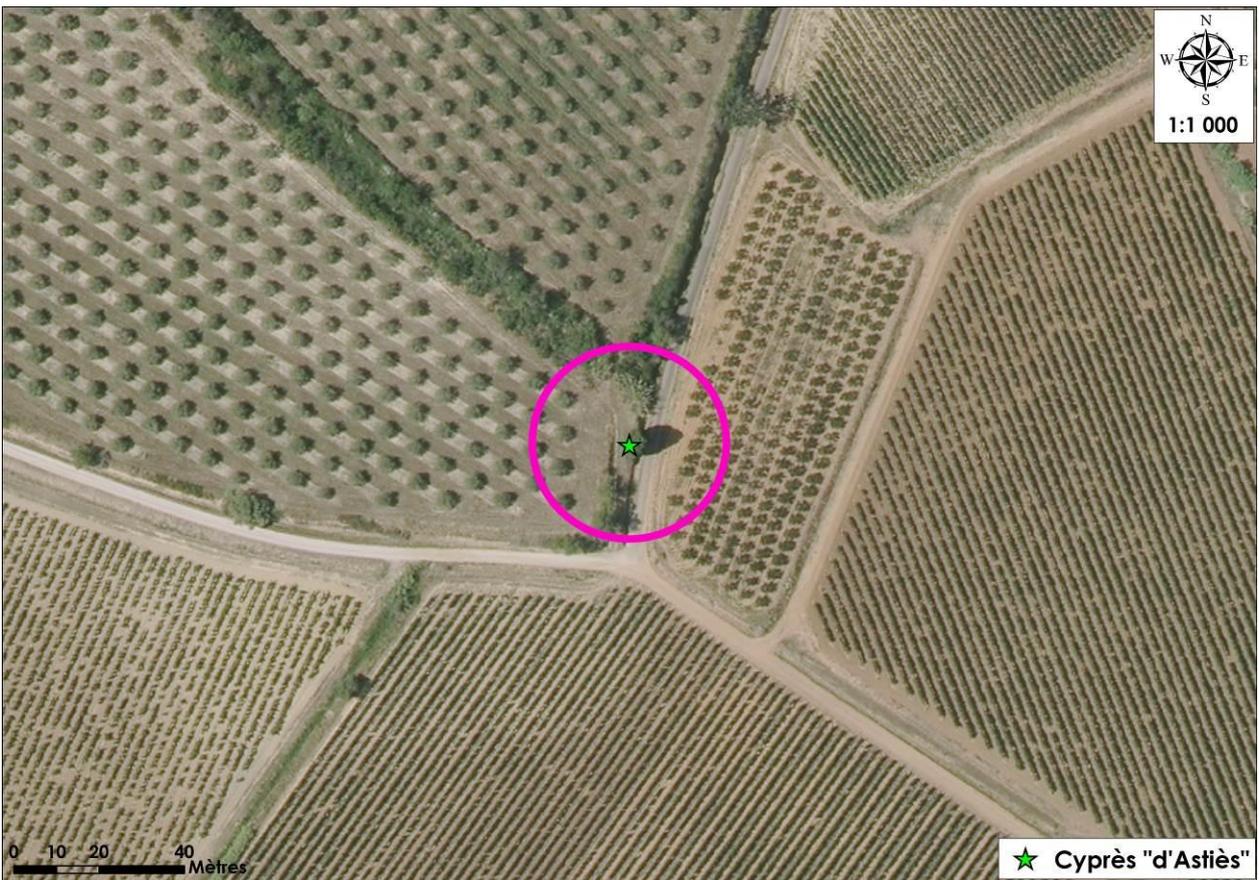




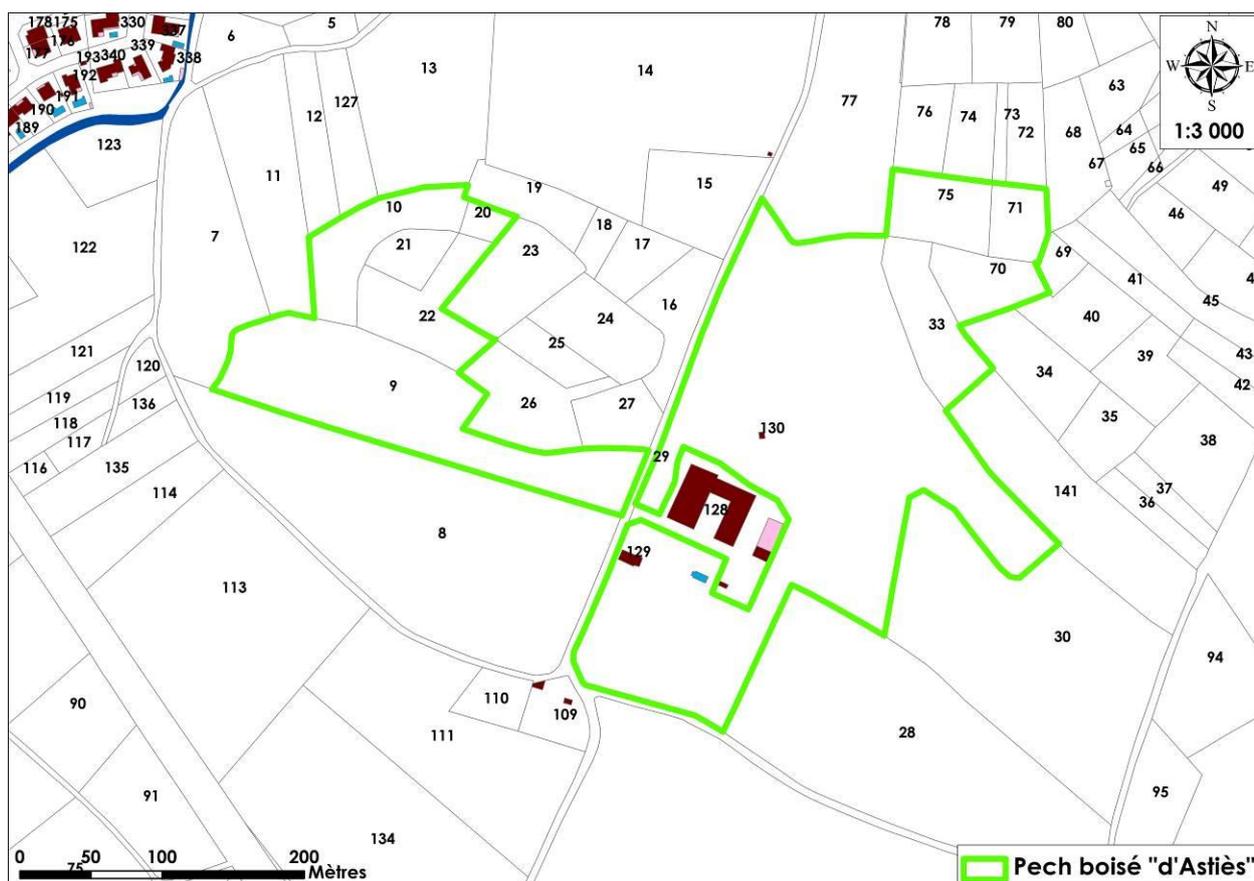


| Dénomination | Parcelles et localisation |
|---|--------------------------------|
| Cyprès « d'Astiès » | Parcelle n°28 de la section AE |
| Descriptif | |
| Ce cyprès se situe à l'Est du Domaine d'Astiès et à environ 400 mètres de la RD154 ^{E1} et 150 mètres de la limite communale au milieu des vergers d'oliviers et des vignes. | |
| Objectifs | |
| <ol style="list-style-type: none"> 1) Préserver le patrimoine identitaire thézinois 2) Renforcer la trame verte et bleue 3) Préserver le paysage | |



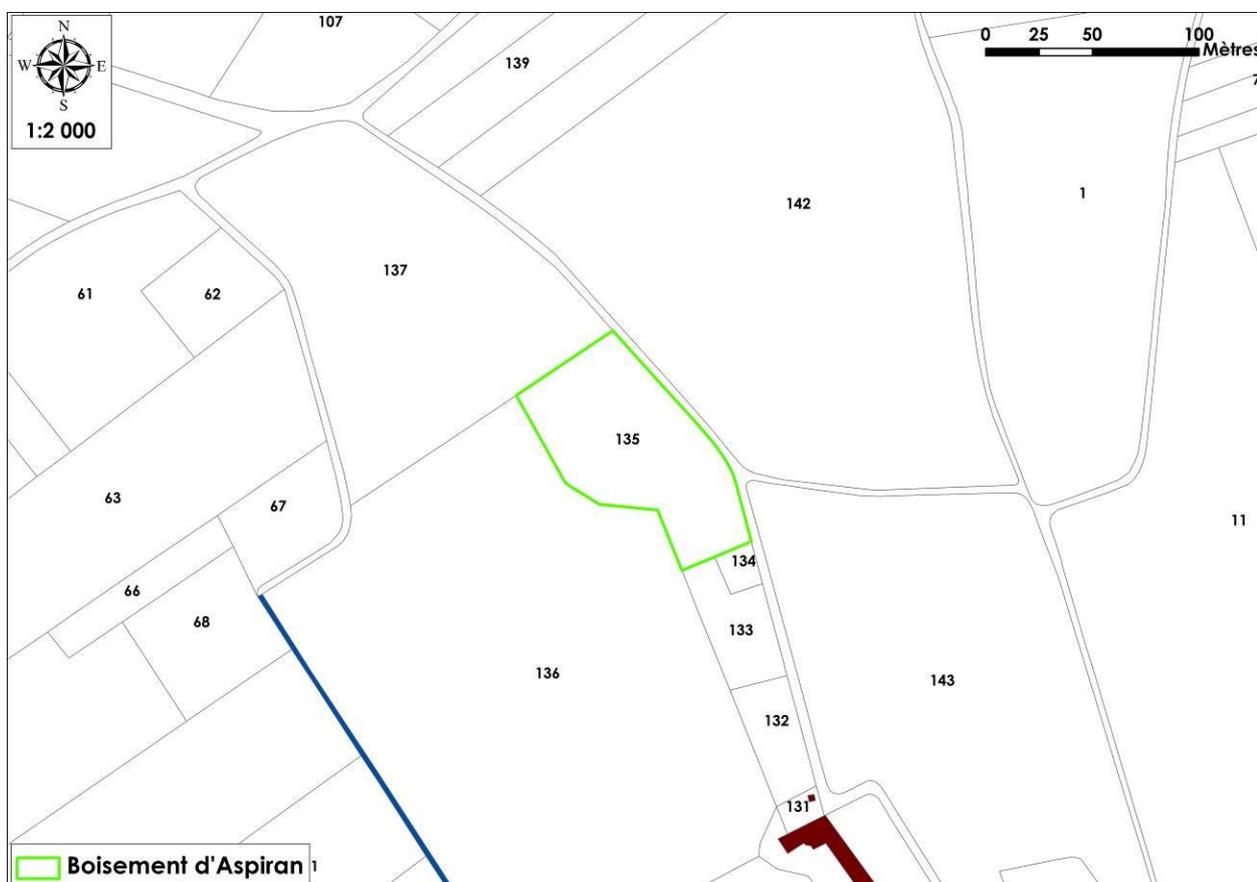


| Dénomination | Parcelles et localisation |
|---|---|
| Pech boisé « d'Astiès » | Parcelles n° 9, n°10, n°20, n°21, n°22, n°29, n°33, n°70, n°71, n°75 de la section AE |
| Descriptif | |
| <p>Le Pech d'Astiès contribue largement à la mise en scène de l'entrée sur la Commune de Thézan les Béziers en provenance de Béziers et de Corneilhan. Il offre un magnifique bouquet de grands arbres autour de la campagne d'Astiès et abrite le domaine du même nom.</p> <p>Il est cher aux thézaniens car il a constitué un vaste terrain d'aventure pour bon nombre d'entre eux et continue de l'être pour les jeunes et les amoureux de la nature. Sa protection est l'un des objectifs majeurs du PLU énoncé dans la délibération de prescription.</p> | |
| Objectifs | |
| <ol style="list-style-type: none"> 1) Préserver le patrimoine identitaire thézaniens 2) Renforcer la trame verte et bleue 3) Préserver le paysage | |



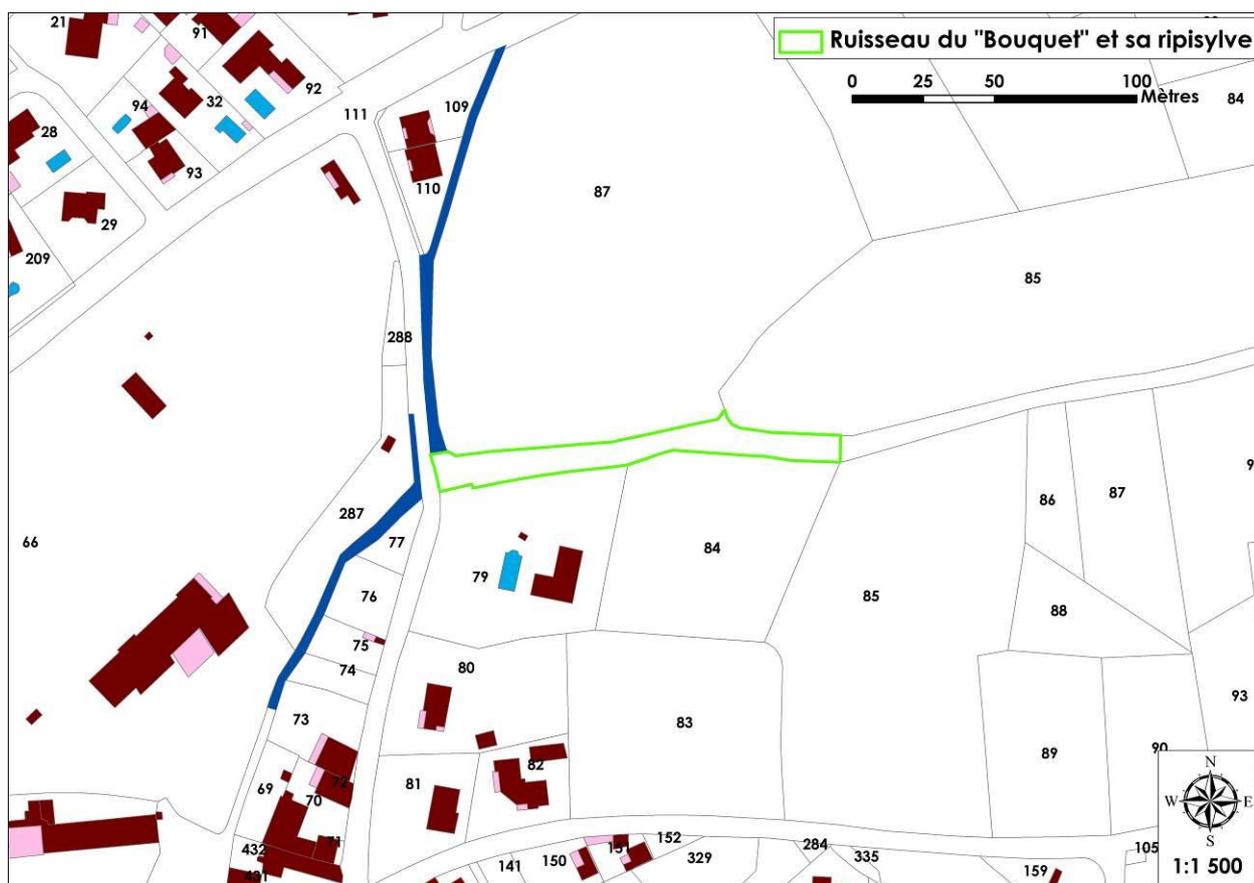


| Dénomination | Parcelles et localisation |
|---|-----------------------------------|
| Boisement d'Aspiran | Parcelles n° 135 de la section AT |
| Descriptif | |
| Ce boisement est situé au Nord du Domaine d'Aspiran ou de Ravanès. Il ponctue le paysage essentiellement viticole de la plaine d'Aspiran au lieu-dit Sous les horts et joue très probablement un rôle écologique. | |
| Objectifs | |
| <ol style="list-style-type: none"> 1) Préserver le patrimoine identitaire thézaurais 2) Renforcer la trame verte et bleue 3) Préserver le paysage | |



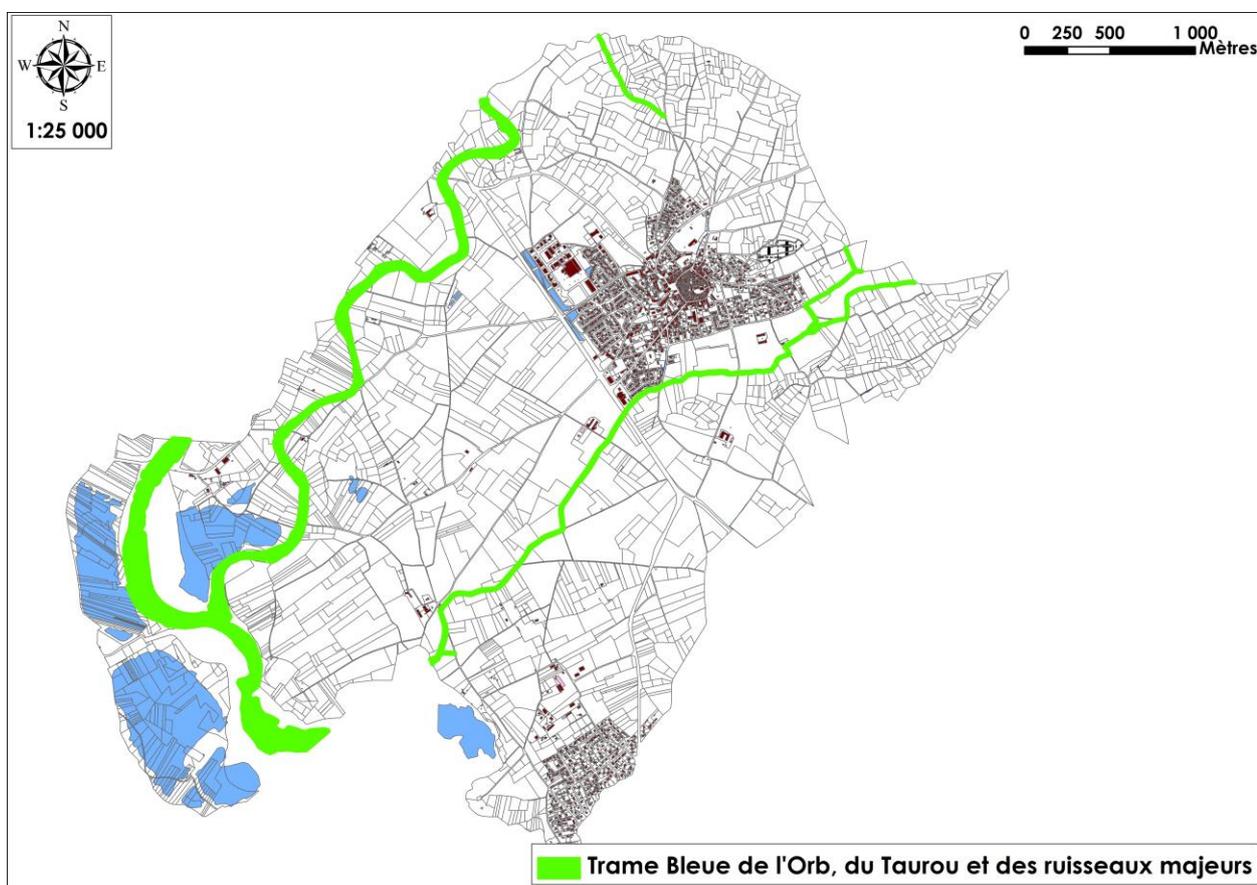


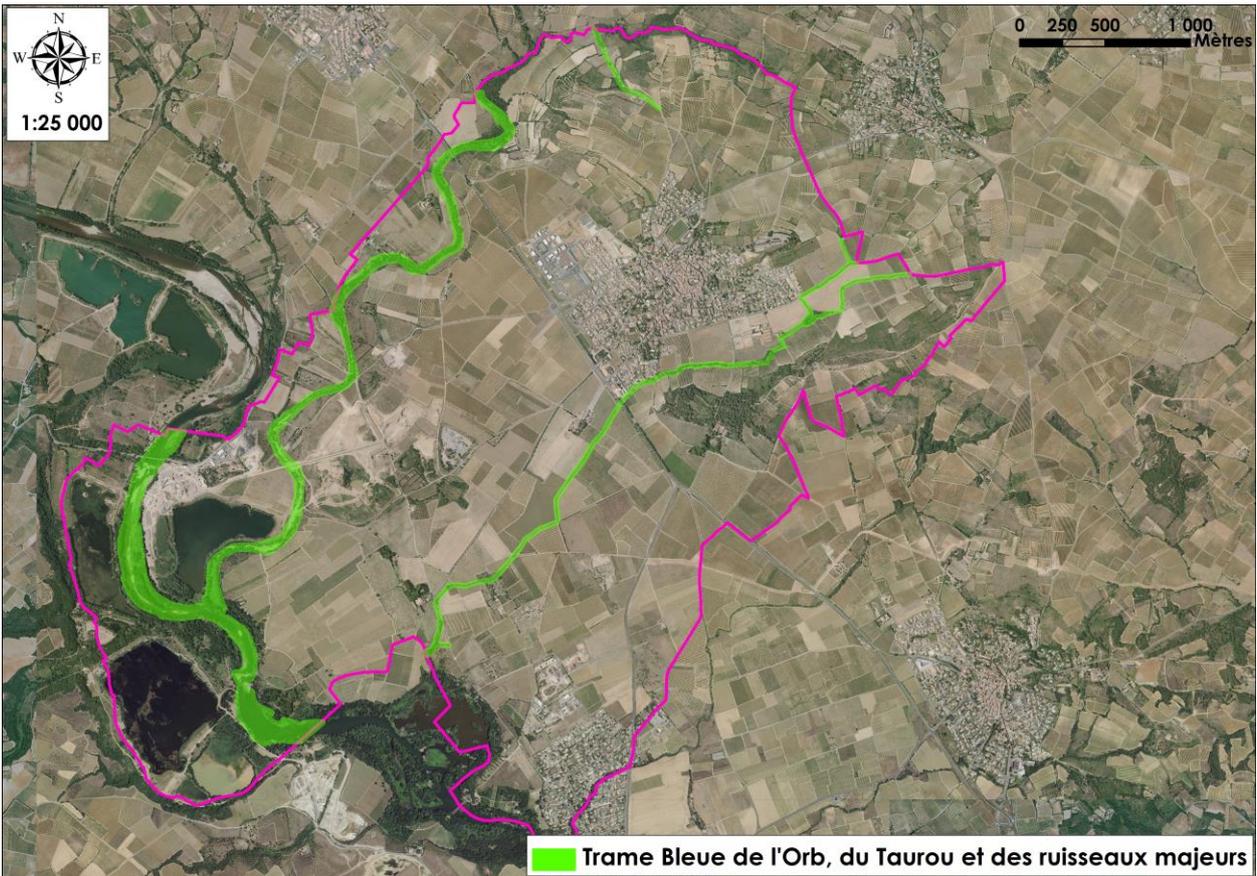
| Dénomination | Parcelles et localisation |
|--|---------------------------|
| Ruisseau du « Bouquet » et sa ripisylve | Domaine public |
| Descriptif | |
| <p>Le ruisseau du « Bouquet » ou ruisseau de la « Carierrasse » prend sa source au Nord-Est de l'Urbanisation près du pont de Rouïre, traverse l'urbanisation, passe au Sud de l'ancienne cave coopérative puis au Sud du Domaine d'Aspiran avant de se jeter dans l'Orb.</p> <p>Cette portion du ruisseau à protéger près de sa « source » sera essentielle à prendre en compte dans le cadre du développement urbain pour des raisons écologiques mais aussi paysagères avec notamment la mise en scène du pont de Rouïre.</p> | |
| Objectifs | |
| <ol style="list-style-type: none"> 1) Prendre en compte le ruisseau dans le cadre de l'aménagement urbain programmé 2) Préserver le patrimoine identitaire thézandais 3) Renforcer la trame verte et bleue 4) Préserver le paysage | |





| Dénomination | Parcelles et localisation |
|---|---------------------------|
| Trame Bleue de l'Orb, du Taurou et des ruisseaux majeurs | Domaine public |
| Descriptif | |
| Cet ensemble de protections relatives aux cours d'eau majeurs du territoire a vocation à identifier la trame bleue. | |
| Objectifs | |
| <ol style="list-style-type: none"> 1) Préserver le patrimoine identitaire thézinois 2) Renforcer la trame verte et bleue 3) Préserver le paysage | |





Changement de destination de bâtiments (L151-11°)

Article L151-11° du Code de l'Urbanisme

I. Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13°, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.**

II. Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Deux bâtiments remarquables sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

❖ **Le Domaine de Lamarre**

❖ **Le Domaine de la Condamine ou « Santa Estela »**

Le changement de destination de ces bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural, pastillés sur les documents graphiques, est autorisé sous conditions dans le présent règlement. Ces conditions sont notamment les suivantes :

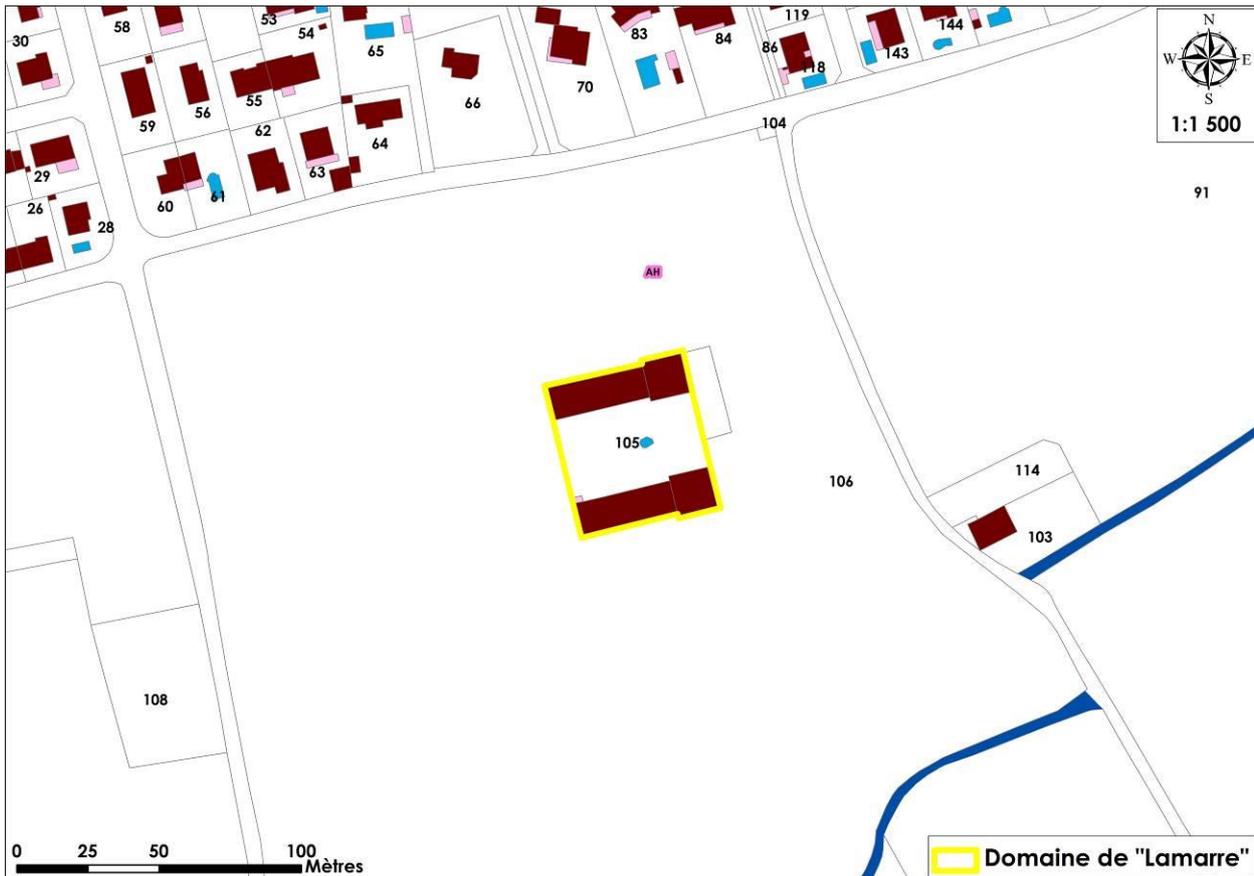
- ✓ De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- ✓ Qu'il n'y ait aucun ajout à la construction existante avec une préservation intacte de l'enveloppe extérieure (seule une rénovation intérieure est autorisée) et d'utiliser les matériaux d'origine.

Le changement partiel de destination des bâtiments identifiés vise l'accueil d'activités « agrotouristiques et festives ». Cette volonté communale se traduit au titre du Code de l'Urbanisme par des changements de destinations en faveur : de la restauration, d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore d'hébergement hôtelier et touristique. D'autres sous-destinations sont également potentiellement acceptables.

Dans tous les cas, le permis pour le changement de destination nécessitera l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) n'est pas concernée puisque les 4 bâtiments sont classés en zone A (aucun en zone N).

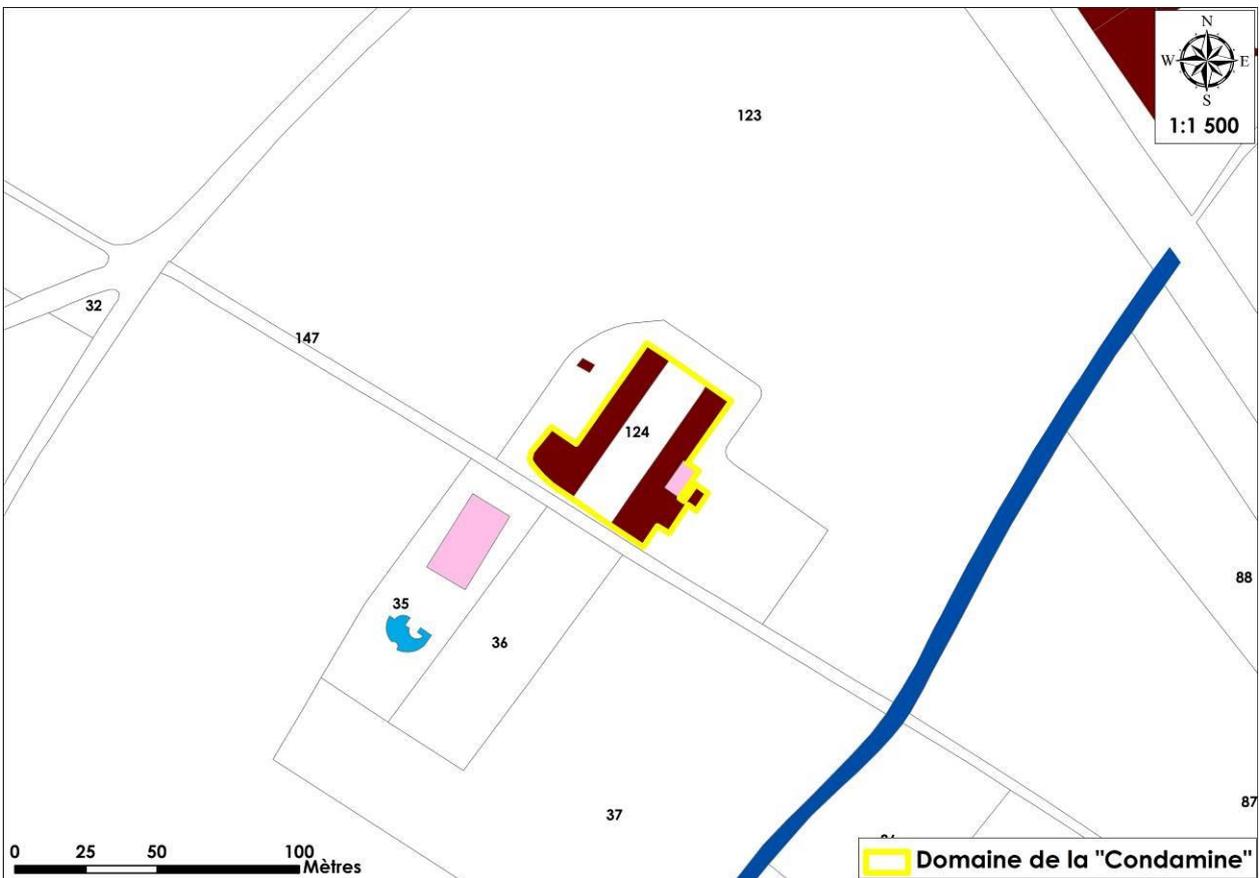
Les 2 domaines font l'objet d'une description avec cartographies et photographies ci-après.

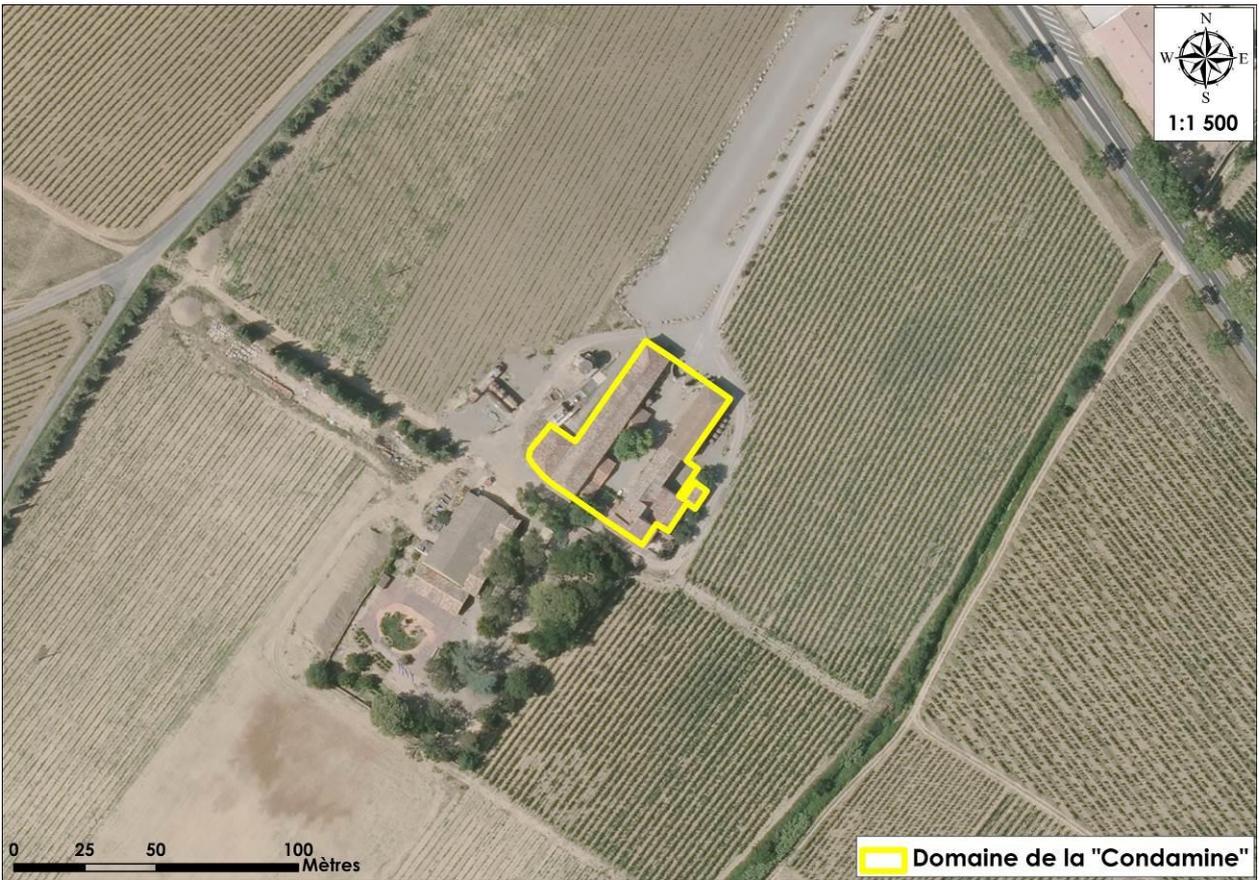
| Dénomination | Parcelles et localisation |
|--|----------------------------------|
| Le Domaine de Lamarre | Parcelles n°105 de la section AH |
| Descriptif | |
| <p>Le domaine de Lamarre est une ancienne <i>villae</i> romaine.</p> <p>Il est localisé dans le vallon du même nom entre le pech boisé d'Astiès et l'urbanisation Sud du village sur le versant Sud du Pech du cimetière. Il est notamment utilisé de nos jours pour de l'élevage équin.</p> | |





| Dénomination | Parcelles et localisation |
|---|--|
| <p align="center">Le Domaine de la Condamine ou Santa Estela</p> | <p align="center">Parcelles n°124 de la section AO</p> |
| Descriptif | |
| <p>Condamine désignerait une terre appartenant à plusieurs propriétaires.</p> <p>Le domaine a connu de multiples vocations. Aujourd'hui c'est un restaurant et il y a une production et une vente directe de vin.</p> <p>Il est localisé en bord de RD19 à moins de 150 mètres de cette dernière au Sud du village près de l'ancienne cave coopérative.</p> | |





ANNEXES

ANNEXE N°1 : LEXIQUE

ZONAGE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ZONE :

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles, chaque zone est représentée par un sigle (ex. : UA, AU, A, N, ...).

NB : Les limites des zones ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

SECTEUR :

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières (par exemple UDg, Ap, Nf, Ni)

ZONES URBAINES :

Ensemble des espaces déjà urbanisés et/ou des espaces dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex : UA, UB, ...).

ZONES A URBANISER :

Les zones à urbaniser dite zone « AU » correspondent aux espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

ZONES AGRICOLES :

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (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) et à l'exploitation agricole et forestière sont généralement seules autorisées en zone A comme en zone N.

D'autres constructions peuvent y être exceptionnellement autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (dit « STECAL ») dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. La mise en place de ce type de secteurs est soumise en zone Agricole à l'avis conforme de la CDPEANF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) qui a remplacé la CDCEA (Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles) depuis 10/2014.

Les changements de destination des constructions pour des vocations autres qu'agricole et forestière sont proscrits en zone A et N. Il est seulement possible de désigner, en dehors des « STECAL » précédemment évoqués, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPEANF.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la CDPEANF.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES :

Les zones naturelles sont dites « zones N ». Elles correspondent aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les règles concernant les changements de destination pour des vocations autres qu'agricole et forestière, concernant les possibilités d'extensions ou d'annexes pour les bâtiments d'habitation existants et pour la création potentielle de « STECAL » sont les mêmes que pour la zone Agricole. La seule différence est que pour la zone Naturelle, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

ZONES D'ACTIVITES :

Ce sont des zones à vocation principale de commerce et d'activités de services & d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ce zonage se justifie lorsque les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées génèrent des nuisances (sonores, olfactives, ...) rendant délicate leur cohabitation avec les habitations.

« SURZONAGE » :

Le « surzonage » correspond à des éléments qui viennent se superposer au zonage de « base » du PLU (zones U, AU, A et N). Il s'agit surtout des Emplacements Réservés (ER), des Espaces Boisés Classés (EBC) et des éléments identifiés et protégés au titre des articles L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme.

EMPLACEMENT RESERVE :

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : hôpital, école, ...) ou des opérations de voirie (création, élargissement...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération. Seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

ESPACE BOISE CLASSE :

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

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

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1^{er} du titre IV du livre III du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

OCCUPATION DU SOL

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Action de creusement

Extraction de terre qui, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Action d'augmenter la hauteur du sol, de le rendre plus élevé ; de le surélever.

Remblaiement de terrain qui, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

OPERATIONS DE CONSTRUCTIONS GROUPEES :

Ensemble de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) :

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumises à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

LOTISSEMENT :

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments qui a pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la division. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

BATIMENTS ANNEXES A L'HABITATION :

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation correspondent aux bâtiments non contigus et secondaires à l'habitation principale et ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail : garage, abri de jardin, bûcher, cuisine d'été, locaux des systèmes techniques de piscines, etc ...

PISCINE & PRISE EN COMPTE DANS L'EMPRISE AU SOL :

Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation, etc. ; ensemble des installations qui entourent ce bassin ou structure gonflable qu'on remplit d'eau pour se baigner.

Tous projets de construction nécessitent une autorisation d'urbanisme pour pouvoir être installés et les piscines ne dérogent pas à cette règle. Selon leurs dimensions, il est nécessaire de déposer une demande de permis de construire ou une déclaration préalable. Certaines piscines peuvent néanmoins être réalisées sans aucune autorisation :

- ⇒ Une piscine dont la superficie du bassin est inférieure ou égale à 10m² sera exemptée de demande d'autorisation sauf pour les terrains situés en secteur sauvegardé ou en site classé avec une réglementation plus contraignante qui impose qu'un bassin même faisant moins de 10m² de superficie, fasse l'objet d'une autorisation
- ⇒ Certaines piscines plus grandes que 10m² peuvent tout de même être installées sans autorisation. Mais à la condition qu'elles soient démontables et que leur durée d'utilisation ne dépasse pas 3 mois. Cette durée étant réduite à 15 jours si le terrain se situe dans un site classé ou dans les secteurs sauvegardés. Il faut prévoir la remise en état initial des lieux après usage au-delà des quinze jours maximum.
- ⇒ Les piscines construites à l'intérieur d'un bâtiment existant sont dispensées d'autorisation si les travaux n'affectent pas l'aspect extérieur du bâtiment. S'il n'y a pas de création d'ouverture supplémentaire, par exemple.

On peut donc considérer que si une piscine nécessite une autorisation d'urbanisme (et ne se trouve donc pas dans les 2 premiers cas de figure énoncés ci-avant, dans le troisième cas elle est déjà comptabilisée puisqu'elle est dans le bâtiment), elle est alors à considérer comme une construction et son emprise au sol est à comptabiliser lorsque cette dernière est règlementée.

OPERATION D'ENSEMBLE (L 300-1 du CODE DE L'URBANISME au 25/11/2018) :

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération. Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités de prise en compte des conclusions de cette étude de faisabilité dans l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-3 du code de l'environnement.

VOIRIE

VOIE PUBLIQUE :

Ensemble des circulations (automobiles piétonnes cyclables équestres, ...) d'usage public et appartenant à une personne publique. L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE :

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE EN IMPASSE :

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

ACCES PARTICULIER :

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété. Il est situé à la limite de l'unité foncière et de la voie.

SERVITUDE DE PASSAGE :

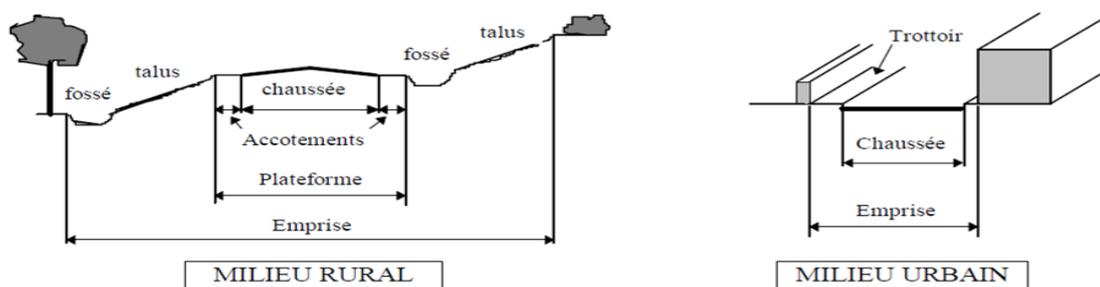
Une servitude de passage n'est pas assimilable à une voie d'accès si elle ne permet pas de réunir les conditions de sécurité nécessaire à la zone.

ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

ALIGNEMENT :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les règles d'implantation répondent à plusieurs objectifs. Tout d'abord, « *garantir une certaine intimité pour les constructions voisines, garantir l'ensoleillement et permettre un agencement harmonieux des constructions* ».

Par ailleurs, ces marges de recul répondent à une exigence d'hygiène, de salubrité et de sécurité. Les projets de constructions nouvelles doivent ainsi tenir compte de l'implantation des constructions voisines existantes afin de respecter les prescriptions du règlement de la zone concernée.

IMPLANTATION :

Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment.

EMPRISE AU SOL :

Il s'agit de 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.

L'emprise au sol est constituée par :

- ⇒ La surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction
- ⇒ Les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes.
- ⇒ Les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- ⇒ Les rampes d'accès extérieures
- ⇒ Les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
- ⇒ Un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs ou encore un garage fermé indépendant de la maison.
- ⇒ Un abri à jardin, un atelier indépendant, ... qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus
- ⇒ Un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
- ⇒ Un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC
- ⇒ Tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple).

HAUTEUR MAXIMALE :

La hauteur maximale est mesurée au point le plus haut qui sera constitué soit par l'acrotère en cas de toiture terrasse, soit par l'égout du toit ou le faîtage dans les autres cas. Cette hauteur est comptée à partir de la cote sur terrain naturel situé au point le plus bas de la projection de l'immeuble si celui-ci est décroché en plan et en hauteur.

Les ouvrages techniques tels que cheminées de ventilation, tours de séchage du Service Incendie, cages d'ascenseur etc....., ne sont pas assujettis aux limites de hauteur maximale.

DIVERS

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit (généralement la commune) de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...). Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU. La liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et quelques notions sur les servitudes sont développées dans les annexes du présent règlement.

TELEDISTRIBUTION :

Réseau câblé métallique ou à fibres optiques pour la distribution vers un très grand nombre d'utilisateurs de programmes sonores ou visuels, et éventuellement d'autres signaux : accès internet à haut débit à très haut débit, téléphone, vidéo à la demande, ...

ANNEXE N°2 : ARTICLES D'ORDRE PUBLIC

Article R111-1

Créé par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017

« Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ».

Par défaut, conformément au présent article, les articles pouvant être considérés d'ordre public sont les R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme. Leur contenu est exposé ci-après. Les rédactions ou parties de rédaction de certains articles sont dans certains cas en gras pour « marquer » leur importance.

Article R111-2

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

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

Article R111-4

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

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

Article R*111-20

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département ».

Article R*111-21

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction ».

Article R*111-22

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

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

- 1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;**
- 2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;**
- 3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;**
- 4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;**
- 5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;**
- 6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;**
- 7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;**
- 8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures »**

NB : les surfaces telles que les balcons, toitures-terrasses, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction.

Des croquis explicatifs sur les surfaces à prendre en compte ou non sont versés en page suivante.

Article R*111-23

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

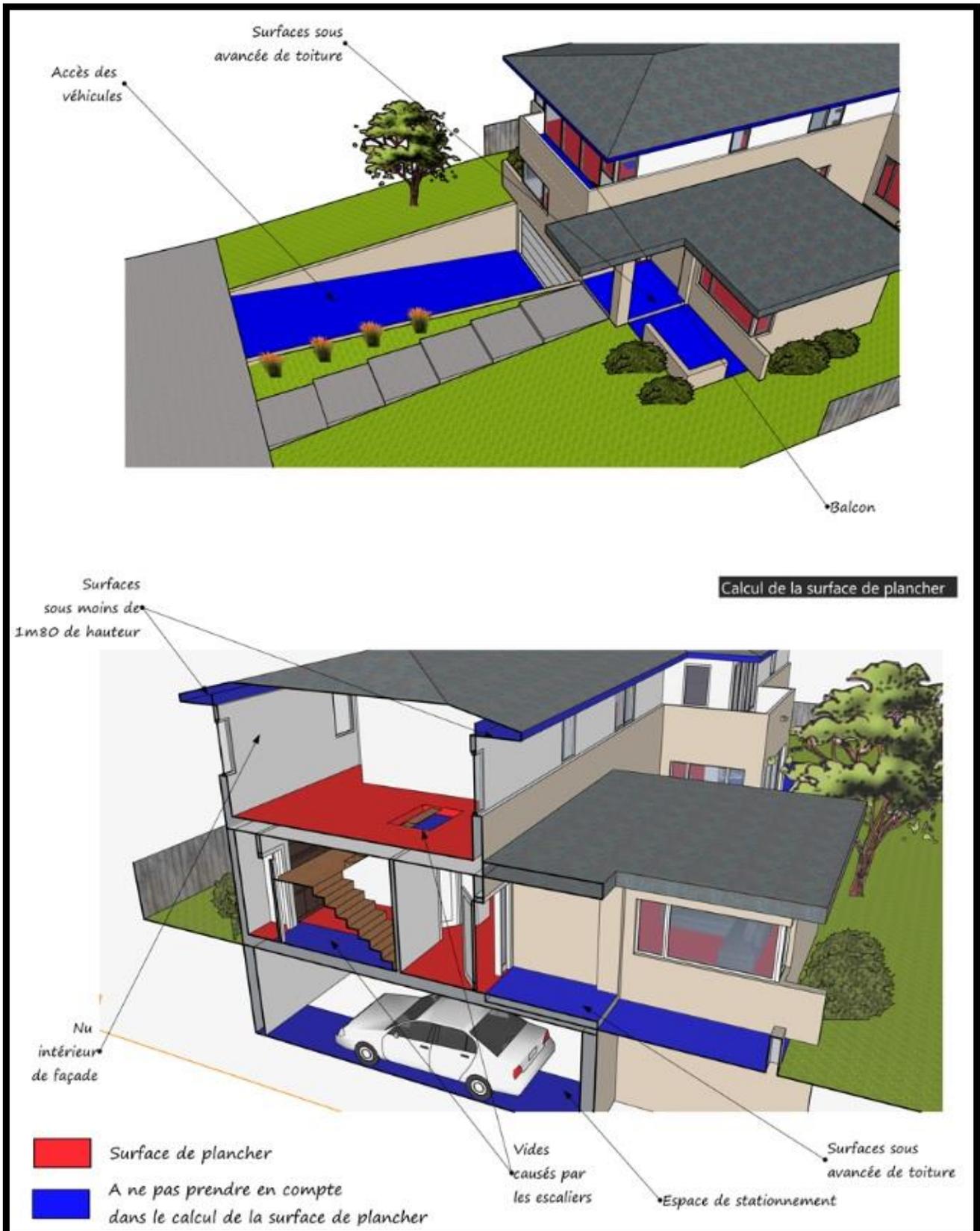
1. Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
2. Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
3. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
4. Les pompes à chaleur ;
5. Les brise-soleil ».

Article R*111-24

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme ».



Source : Urbinfos

Croquis explicatifs sur les surfaces à prendre en compte dans la surface de plancher

Article R*111-25

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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

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 de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Article R*111-26

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

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

Article R*111-27

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

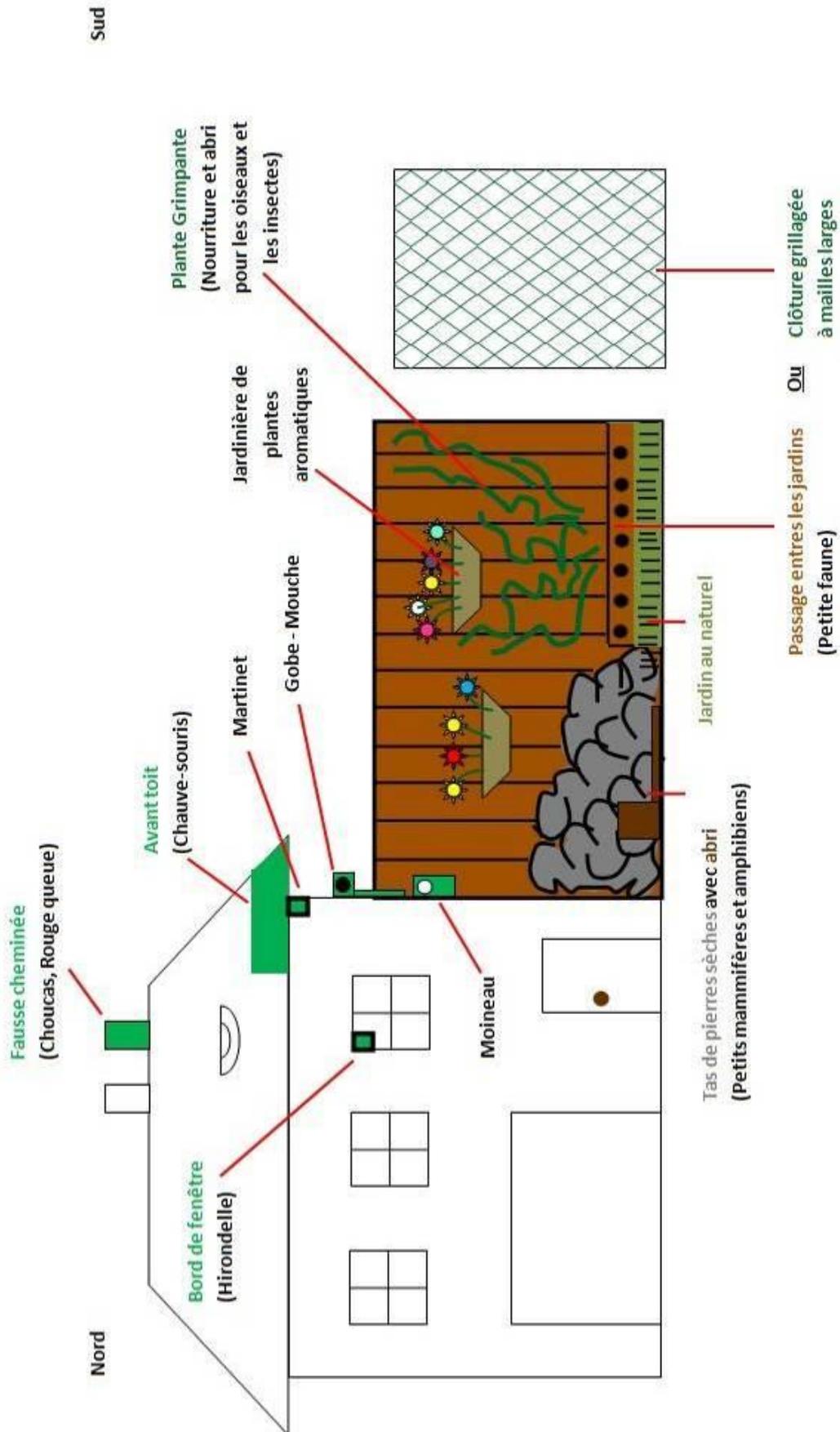
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

ANNEXE N°3 : LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes portant sur le territoire communal sont les suivantes :

- 5 servitudes AS1, dont une en projet, relatives à la protection des eaux potables et minérales :
 - ✓ Périmètre de Protection Eloignée du Forage Plaine de Sévignac situé sur la commune de Cazouls les Beziers
 - ✓ Périmètre de Protection Eloignée des puits Carlet Rayssac Tabarka situés sur les communes de Beziers et Maraussan
 - ✓ Périmètres de Protection Rapprochée et Eloignée des Forages Corneilhan F Sud, Thézan Nord 2009 et Thézan Sud 2010 situés sur la commune de Thézan les Beziers
 - ✓ Périmètre de Protection Eloignée des puits Limbardie Nord et Sud, zone sensible situés sur la commune de Cazouls les Beziers
 - ✓ Projet de Périmètre de Protection Eloignée des forages « La Barque » situés sur la commune de Lignan sur Orb
- Servitude I3 relative à l'ouvrage de transport de gaz naturel haute pression « Saint-Martin de Crau / Cruzy » DN800 (dangers graves et significatifs)
- Servitude I4 relative au passage de canalisations électriques « Ligne aérienne 225 000 volts Montahut - St Vincent »
- Servitude INT1 relative au cimetière
- Servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI) approuvé par Arrêté Préfectoral du 14/05/2002

ANNEXE N°4 : EXEMPLES D'AMENAGEMENTS PROPICES POUR LA FAUNE



ANNEXE N°5 : GUIDE DU CAUE POUR LE CHOIX DES ESSENCES ET DES PLANTATIONS

La Commune veut privilégier la plantation d'essences locales. Au lieu d'énumérer la liste des plantes à interdire (article n°13 du règlement), l'objectif est de donner des préconisations :

Les essences « de pays » sont des arbres et arbustes présents naturellement ou traditionnellement utilisés. Adaptées au milieu et au paysage, elles garantissent une grande diversité biologique.

Pour la plantation de nouvelles haies, elles peuvent être associées en fonction des objectifs fonctionnels et esthétiques visés. Elles permettent en effet de jouer sur les hauteurs, les volumes, les couleurs et les formes tout en respectant le contexte local.

L'utilisation d'essences d'arbres et d'arbustes de pays, est un enjeu important :

- Pour la pérennité des plantations, par principe d'adaptation aux contraintes matérielles, elles sont moins fragiles, demandent moins de soins et d'entretien.
- Pour donner une identité forte au site, qui permet d'éviter la banalisation des paysages
- Parce que ces essences ont de vraies qualités esthétiques (ombrages, fleurissements, baies, jaunissements, senteurs...) et traversent sans peine les phénomènes de mode
- ..., et de vraies utilités fonctionnelles (écrans visuel, sonore, délimitation, signalétique, stabilisation des reliefs, régulation hydrique)
- De plus, elles ont souvent un prix d'achat moindre.

Ci-après est présenté un mini guide élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon. Ce document a été publié le 02/07/2014 et s'intitule : « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? ».

Il s'adresse à un public très large (Collectivités territoriales, Grand Public, Maîtres d'Ouvrage, Particuliers, Professionnels).

86 valeurs « sûres » sont présentées : arbres, arbustes, vivaces, couvre-sols, grimpantes, ... Chaque espèce végétale est détaillée quant à l'exposition à privilégier, son feuillage, sa croissance, ses exigences en matière de sol, ses besoins en eau et sa résistance au froid.

Plus spécifiquement à l'adresse des élus, on y trouve des conseils pour entretenir le patrimoine végétal communal en adoptant les principes d'une gestion différenciée.

«miniguide»

Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ?

86 valeurs sûres

Arbres, arbustes, vivaces, couvre-sols, grimpantes



Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement en Languedoc-Roussillon
www.caue-lr.fr

ENTREtenir LE PATRIMOINE VÉGÉTAL COMMUNAL AVEC UNE GESTION DIFFÉRENCIÉE

ENTRÉES DE VILLE

- Valoriser les alignements d'arbres et pratiquer des tailles respectueuses du port naturel des essences
- Préférer un fleurissement d'arbustes, de vivaces ou mêlant vivaces et annuelles à un fleurissement uniquement d'annuelles

PLANTATIONS LIÉES AUX VOIRIES & AUX QUARTIERS RÉSIDENTIELS

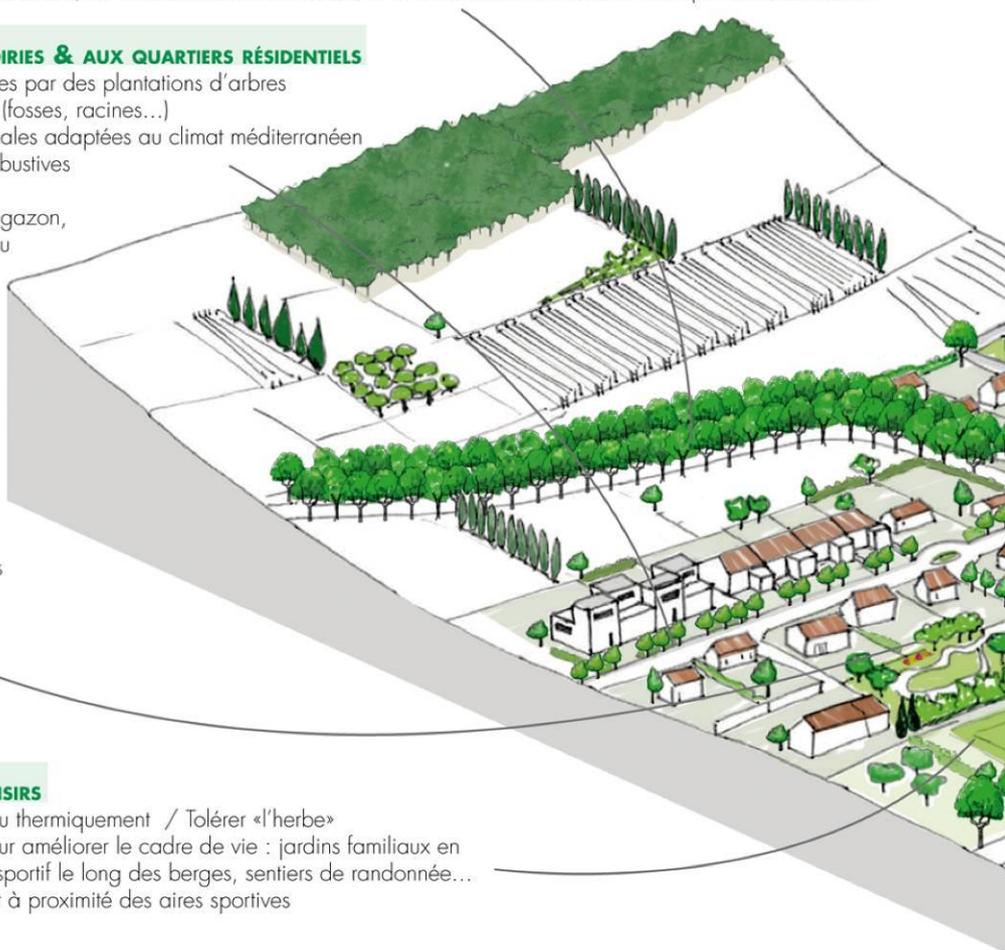
- Structurer les avenues et rues par des plantations d'arbres selon des critères techniques (fosses, racines...)
- Employer des essences locales adaptées au climat méditerranéen
- Favoriser les plantations arbustives ou vivaces en pleine terre
- Préférer les alternatives au gazon, moins consommatrices en eau

JARDINS & SQUARES

- Favoriser les plantations en pleine terre et la diversité végétale
- Réduire les tontes, implanter des espèces alternatives au gazon (Dichondra, Zoysia...), et planter des prairies fleuries

ESPACES SPORTIFS & DE LOISIRS

- Désherber manuellement ou thermiquement / Tolérer «l'herbe»
- Profiter de ces espaces pour améliorer le cadre de vie : jardins familiaux en zones inondables, parcours sportif le long des berges, sentiers de randonnée...
- Planter des haies brise-vent à proximité des aires sportives



LA GESTION DIFFÉRENCIÉE permet d'améliorer la qualité de l'environnement urbain, de rationaliser les modes de gestion en déterminant des besoins par zone :

- Anticiper l'entretien et choisir une gamme de végétaux adaptée
- Limiter l'emploi des produits phytosanitaires : privilégier des techniques alternatives
- Réduire les arrosages et préférer une origine naturelle de l'eau : eau brute, récupération...
- Généraliser l'emploi des paillages pour réduire les besoins d'arrosage et limiter l'entretien



La gestion différenciée consiste à varier les modes d'entretien des espaces de la commune en fonction de leur situation, de l'usage, de la fréquentation.

ESPACES VERTS EN CAMPAGNE

- Limiter l'entretien à quelques fauches annuelles respectant les cycles de la faune et de la flore
 - Favoriser les haies mixtes en libre mélange et les essences locales

CIMETIÈRE

- Valoriser les abords par un fleurissement pérenne
- Végétaliser : plantations d'arbres adaptés, allées enherbées...

PLACES ET RUES DU CŒUR DE BOURG

- Favoriser les plantations en pleine terre
- Choisir un mobilier homogène et atténuer l'impact des conteneurs poubelles
- Valoriser l'arbre en milieu urbain : choisir les espèces adaptées, pratiquer des tailles raisonnées
- Maîtriser l'entretien et l'arrosage

ABORDS DES BÂTIMENTS PUBLICS : MAIRIE, ÉGLISE, ÉCOLE...

- Valoriser les espaces publics par des plantations structurantes, homogènes (arbres) et diversifiées (arbustes, vivaces, annuelles...)
- Entretien avec soin : taille régulière, ramassage des feuilles, tontes...

MILIEUX NATURELS

- Conserver le caractère naturel : créer des aménagements légers, réversibles
- Limiter l'entretien à des fauches, valoriser la ripisylve
- Aucun traitement nécessaire (Traitements interdits à proximité des cours d'eau)



UNE DÉMARCHE DE CONCEPTION DES ESPACES PUBLICS

est garante d'une réalisation et d'une gestion réussie. Elle doit mettre en œuvre :

- des compétences professionnelles (architectes, urbanistes, paysagistes...)
- la définition d'un programme à travers une perception globale des espaces et des attentes, en concertation avec les différents acteurs
- l'étude de tous les paramètres liés au site (structures urbaines, paysagères et écologiques), permettant une composition fonctionnelle et équilibrée
- la réalisation soignée du projet en lien avec le concepteur intégrant l'anticipation de la gestion et l'entretien futur du site.

GESTION CLASSIQUE

Entretien léger - Liaisons vertes & agrément

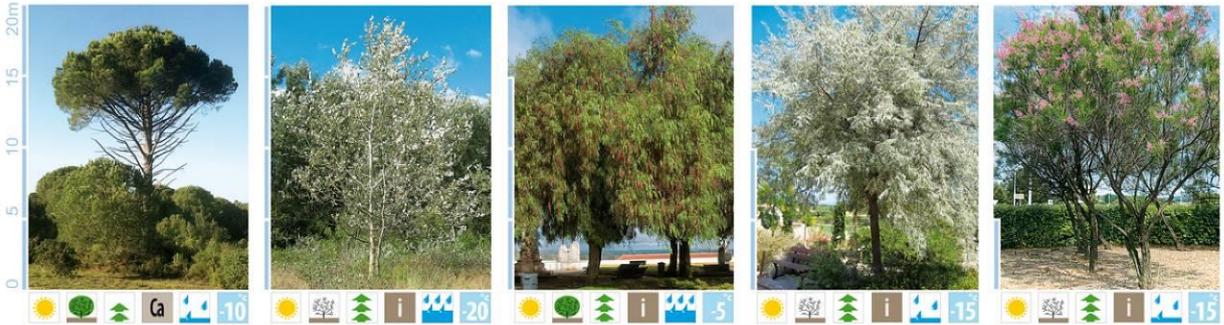


GESTION NATURELLE

Entretien minimum - Périphéries & espaces naturels



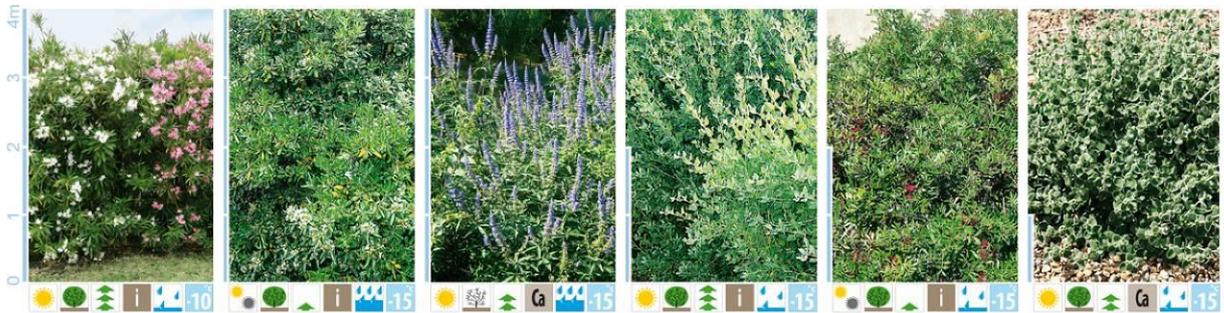
ARBRES



- Pin parasol ou pignon**
Pinus pinea : port juvénile en boule • ø 15m • système racinaire traçant, puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements • 2/3^{ème} ligne
- Peuplier blanc**
Populus Alba : port pyramidal • ø 10m • puissant • feuillage argenté • risque de rupture de branches par grand vent • 2/3^{ème} ligne • alignement avenues et parcs
- Faux Poivrier**
Schinus molle : port pleureur • ø 7m feuillage découpé fin avec baies roses • à protéger du vent • 3^{ème} ligne • isolé, parc, alignement pour rues
- Olivier de Bohême**
Elaeagnus angustifolia : port arrondi • ø 7m • feuillage argenté épineux (var. "inermis" sans épines) • milieu urbain exclusivement • 1^{ère} ligne • alignement pour rues • isolé
- Tamaris printanier**
Tamarix tetrandra : port évasé • ø 5m • fleurs rose pâle en avril • sol sableux • 1^{ère} ligne • alignement pour rues en milieu urbain • isolé, parc • très résistant

Autres essences : Murier-platane (forme naturelle, variété stérile) • Févier d'Amérique sans épines (en milieu urbain exclusivement) • Pin maritime et Saule blanc (Roussillon uniquement)

ARBUSTES



- Laurier rose**
Nerium oleander : floraison longue en été • sensible aux pucerons et au froid • 2^{ème} ligne • haie et massif • port en arbre à éviter • 1 pour 3m²
- Pittospor**
Pittosporum tobira : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches parfumées en juin • 2^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 par m²
- Gattilier**
Vitex agnus castus : feuillage découpé avec des épis violets en début d'été • 2^{ème} ligne • haie libre et massif • peut-être formé en petit arbre • 1 pour 3m²
- Blanquette**
Atriplex halimus : feuillage dense gris argenté • peut être taillé • très résistant au sel et embruns • 1^{ère} ligne • haie libre et massif • 1 pour 2m²
- Pistachier lentisque**
Pistacia lentiscus : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches en juin • 2^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 pour 2m²
- Ballote**
Ballota pseudodictamnus : port régulier en boule • feuillage gris blanc laineux • 2^{ème} ligne • haie basse et massif • peut être taillé • 1 par m²

Autres essences (2/3ème ligne) : Alaterne • Luzerne arborescente • Myrte • Arbousier • Escallonia • Solanum rantonnetti

VIVACES



- Lavatère maritime**
Lavatera maritima : feuillage gris-vert • fleurs mauves au printemps • croissance rapide mais pérennité 4/5 ans • 2^{ème} ligne • 1 au m²
- Immortelle**
Helichrysum stoechas : feuillage fin gris aromatique • fleurs jaune orangé en ombelles au printemps • 2^{ème} ligne • 4 au m²
- Cinéraire maritime**
Senecio cineraria : feuillage gris blanc découpé • fleurs jaune d'or en été • très résistant • massif • 1^{ère} ligne • 2 au m²
- Euphorbe characias**
Euphorbia characias : feuillage vert bleuté • fleurs jaune-vert au printemps • effet graphique • 2^{ème} ligne • 3 au m²
- Santoline**
Santolina chamaecyparissus : port en boule étalée • feuillage argenté • fleurs jaunes en juin • supporte la taille • 2^{ème} ligne • 3 au m²
- Œnothère à fleurs jaunes**
Œnothera missouriensis : feuillage gris vert • grandes fleurs jaunes du printemps à l'été • se ressème spontanément • 2^{ème} ligne • 4 au m²

Autres essences vivaces : Rose trémière (bisannuelle) • Armeria maritima • Ciste ladanifère (sol acide) • Senecio greyi • Teucrium microphyllum

LITTORAL

> Sol profond • sableux sur le littoral • limono-argileux dans les plaines littorales • calcaire, parfois salin
> Climat très doux, min. - 5°C en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts, embruns
• 1^{ère} ligne : face à la mer • 2^{ème} ligne : abrité par les dunes ou les habitations • 3^{ème} ligne : hors embruns

- Exposition** ☀️ Soleil ☀️ Mi-ombre ☀️ Ombre **Feuillage** 🌿 Persistant 🌿 Semi-persistant 🌿 Caduc



Tilleul à feuilles en cœur
Tilia cordata : port arrondi • ø 10 m • sol profond • écorce lisse fragile à protéger du soleil • arbre puissant pour avenues • éviter le tilleul argenté (risque pour les abeilles)

Poirier Pyramidal
Pyrus calleryana 'Bradford' : port pyramidal étroit • ø 3/4m • fleurs blanches avant les feuilles • alignement pour rues et avenues • var. Chanticleer ø 2m

Frêne à fleurs
Fraxinus ornus : port ovoïde • ø 5/7 m • floraison en panicules blanc crème • sol médiocre • résiste au vent • alignement pour rues

Savonnier
Koelreuteria paniculata : port arrondi • ø 7/8 m. • sol médiocre • floraison jaune en juin sur feuillage découpé • fruits singuliers • alignement pour rues

Erable champêtre
Acer campestre : port arrondi • ø 4/6m • feuillage dense virant au rouge en automne • résistant • alignement pour rues et allées

Autres essences : Chêne sessile et pédonculé • Noisetier de Byzance • Melia azedarach (toxique, système racinaire puissant) • Sophora japonica (taille déconseillée) • Albizzia
Essences persistantes : Magnolia grandiflora (sols profonds) • Caroubier (Pyrénées-Orientales)



Lilas
Syringa vulgaris : fleurs parfumées au printemps • tous sols, même argileux • racines puissantes • taille après floraison • haie, massif et isolé • 1 pour 4m²

Arbre à perruque
Cotinus coggygia : puissant • feuillage bronze en automne • inflorescences plumeuses • var. 'atropurpureus' et 'Grace' • haie libre et massif • 1 pour 3m²

Caesalpinia
Poinciana gilliesii : port dressé étalé • feuillage fin • floraison estivale longue en grappes jaunes avec étamines rouges • massif et isolé • 1 pour 2m²

Althea
Hibiscus syriacus : floraison estivale longue été/automne • fleurs blanches, roses, violettes, rouges • rustique • haie, massif et isolé • 1 pour 2m²

Rosier de Chine
Rosa chinensis mutabilis : feuillage vert brillant • floraison du jaune au bronze presque toute l'année • résistant • pas de taille • haie et massif • 1 pour 2m²

Abelia
Abelia grandiflora : feuillage dense avec tiges arquées • floraison été/automne clochettes blanches • variété rose ou prostrée • haie libre et massif • 1 au m²

Autres essences : Germandrée • Caryopteris x clandonensis • Jasmin 'Mesnyi' • Spirea 'Anthony waterer' • Millepertuis arbustif • Seringat et Kokwitza amabilis (mi-ombre)



Penstemon barbatus
 feuilles oblongues vert bleuté • ø 0,40 m. • grandes fleurs estivales en entonnoir du rose au rouge • préfère les sols fertiles • 4 au m²

Giroflée vivace
Erysimum 'Bowles Mauve' : port en boule gris vert • surmontée d'épis mauves au printemps • ø 0,50m • sol drainé • 4 au m²

Jacobinia suberecta
 feuillage gris vert • ø 0,60m • fleurs rouge orangé tout l'été • très résistant • rejette de souche • 4 au m²

Lobelia laxiflora
 «Angustifolia» : touffe drageonnante expansive verte • ø 0,50m • fleurs en clochettes orangées, printemps et automne • 3 au m²

Achillée millefeuille
Achillea millefolium : feuillage vert découpé • ø 0,50 m. • abondantes fleurs du blanc au violet en début d'été • résistant • 4 au m²

Geranium sanguin
Geranium sanguineum : touffe drageonnante • ø 0,50m • vert foncé • fleurs rose soutenu au printemps • 4 au m²

Autres essences : Othonopsis cheirifolia • Sauge officinale • Euryops pectinatus • Aster novae angliae (terrain frais) • Bulbine et Agapanthe (Sensible au gel) • Iris • Acanthe



PLAINE

- > Sol calcaire et profond • limono-argileux dans les plaines • plus caillouteux sur les parties hautes
- > Climat doux • min. -7°C en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps

Croissance Lente Moyenne Rapide **Exigence de sol** Indifférent Supporte un sol très calcaire uniquement



Pin d'Alep

Pinus halepensis : port élané • ø 8/10 m. • système racinaire traçant puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements

Micocoulier

Celtis australis : ø 8/10 m • arbre symbolique du Languedoc • sols pas trop argileux • isolé • alignement pour avenues et parcs

Chêne vert

Quercus ilex : port ovoïde • ø 4/5 m • peut supporter une taille architecturée • isolé • alignement pour rues et allées

Erable de Montpellier

Acer monspessulanum : port arrondi • ø 4/5 m • feuillage virant au jaune et rouge en automne • isolé • alignement pour rues et allées

Arbre de Judée

Cercis siliquastrum : port arrondi • ø 4/5 m. • fleurs roses en mars avant les feuilles • préfère les sols caillouteux • alignement pour rues et allées

Autres essences : Chêne blanc et pubescent • Murier blanc (Cévennes) • Amandier • Jujubier
Essences persistantes : Laurier-sauce • Chêne liège (Sols acides - Pyrénées-Orientales)



Grenadier à fleurs

Punica granatum : arbrisseau au feuillage vert tendre coloré en automne • fleurs rouge orangé en été donnant des fruits • massif et isolé • 1 pour 4m²

Buplèvre

Bupleurum fruticosum : feuillage coriace gris-vert • fleurs jaune verdâtre en été • très résistant • haie libre et massif • 1 au m²

Baguenaudier

Colutea arborescens : fleurs jaunes au printemps suivies par des gousses décoratives • haie libre et massif • 1 au m²

Laurier tin

Viburnum tinus : feuillage vert sombre • fleurs blanches en hiver • très résistant • soleil à ombre • haie libre ou taillée • 1 au m²

Ciste

Cistus x purpureus : feuillage vert mat • fleurs rose en avril/mai • très résistant sauf excès d'eau • nombreuses variétés et couleurs • massif • 1 au m²

Sauge de Jérusalem

Phlomis fruticosa : port arrondi • feuillage gris vert • grandes fleurs jaune vif au printemps • nombreuses variétés • massif • 2 pour 3m²

Autres essences : Pistachiers et filaires (pour haies) • Leucophyllum frutescens • Coronille • Artemisia arborescens et Anisodonta malvastroides (pour massifs) • Nerprun alatern • Luzerne arborescente • Buis



Gaura lindheimeri

feuillage fin et léger • abondantes fleurs du blanc au rose printemps/été suivant variétés • massif en ponctuation • 3 au m²

Sauge arbustive

Salvia microphylla : feuillage aromatique • floraison abondante du printemps à l'automne • nombreuses variétés • massif • 1 au m²

Perovskia atriplicifolia

feuillage gris découpé • épis dressés de fleurs violettes tout l'été • taille courte • massif en ponctuation • 2 au m²

Plante curry

Helichrysum italicum : petites feuilles gris argenté aromatiques • fleurs jaune orangé fin de printemps • 4 au m²

Valériane

Centranthus ruber : feuillage vert bleuté • fleurs roses au printemps remontantes en automne • sol caillouteux • massif • 3 pour 2m²

Euphorbia myrsinites

feuilles charnues gris bleuté • effet graphique • inflorescences vert acide au printemps • nombreuses variétés • isolé ou massif • 4 au m²

Autres essences : Armoise arborescens • Lavandes et romarins (nombreuses variétés) • Verveine de Buenos Aires • Teucrium x lucidrys • Scabieuse de Crète • Erysimum 'Bowles Mauve' • Sauge 'greggii x microphylla'



PIÉMONT / GARRIGUE

> Sol calcaire (Fenouillèdes, Corbières, Garrigues, collines du Biterrois et de l'Hérault)
> Sol acide (contreforts des Pyrénées, des Causses et de la Montagne Noire) - Gamme spécifique
> Climat doux • min -12°C en hiver • sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps

Besoin en eau Faible Moyen Fort

Résistance au froid 5 10 15 20

ARBRES



Frêne commun

Fraxinus excelsior : port érigé • ø 8m • feuillage composé léger • supporte le vent • rustique et spontané • alignement pour avenues

Erable plane

Acer platanoides : port étalé dense • ø 10m • feuillage vert lumineux virant au jaune à l'automne • alignement pour avenues, isolé, parcs

Merisier

Prunus avium : arbre vigoureux au port élané • ø 7m • grandes feuilles vertes et fruits en drupes rouges • floraison blanche • écorce rouge • isolé, parc

Alisier torminal

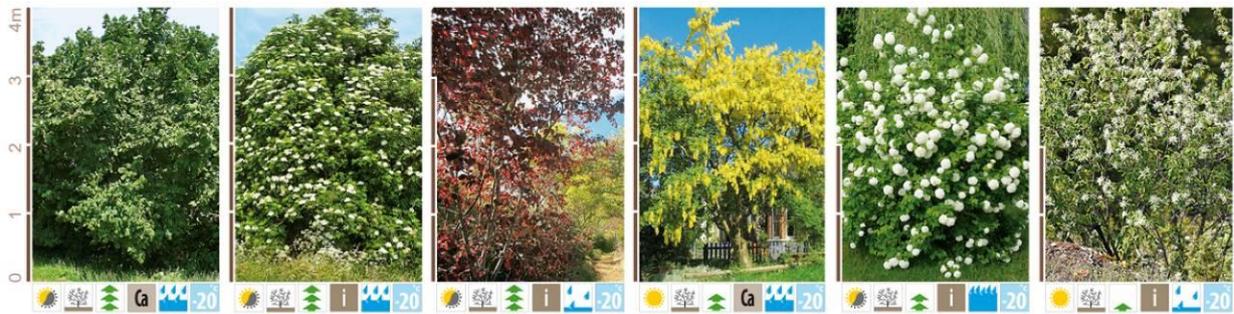
Sorbus Aria : port compact • ø 4/6 m • feuillage blanchâtre • fleurs en corymbes blanches au printemps et fruits orangés • alignement pour rues, isolé

Sorbier des Oiseleurs

Sorbus aucuparia : port dressé • ø 5m • feuillage composé rouge en automne • fruits orangés • faible enracinement • alignement pour rues et allées, isolé

Autres essences : Bouleau • Tilleul • Peuplier noir et tremble • Pommier • Cognassier • Noyer • Aulne blanc et glutineux • Hêtre • Marronnier • Saule marsault
Essences persistantes : Pin sylvestre et à crochets • If • Mélèze

ARBUSTES



Noisetier

Corylus avellana : arbrisseau ø 4/5 m • feuillage tardif avec châtons en hiver • rustique • recommandé en cèpée • grand massif en arrière plan • parc • 1 pour 5m²

Sureau

Sambucus nigra : port arrondi • ø 3/4 m • ombelles blanches en début d'été • fruits en drupes noires • grand massif et isolé • 1 pour 4m²

Cornouiller sanguin

Cornus sanguinea : port étalé • ø 4/5m • floraison en panicules blanches • feuillage rougissant en automne • rameaux brun rouge • haie et massif • 1 pour 2m²

Cytise

Laburnum anagyroides : arbrisseau toxique dressé ø 3/4 m • fleurs en grappes pendantes fin printemps • peut être conduit en petit arbre • 1 pour 4m²

Viorne Aubier

Viburnum opulus : port dressé étalé • ø 2m • feuillage virant au rouge en automne • fleurs en corymbes blanc pur en mai • haie libre et massif • 1 pour 3m²

Amélanancier

arbuste fruitier • feuilles rondes vert mat virant au rouge à l'automne • fleurs en grappes blanches au printemps • massif • 1 par m²

Autres essences : Houx • Groseiller et Cassissier • Fusain d'Europe • Aubépine • Mahonia • Forsythia • Cognassier • Camérisier à balais • Daphné (sol acide)

VIVACES



Rudbeckia

port érigé • feuillage ovale vert foncé, duveteux • fleurs en larges capitules jaunes ou roses suivant les variétés • résistant • massif • 3 au m²

Pied d'Alouette

Delphinium elatum : port érigé • feuillage découpé • grappes de fleurs en épis violet en fin d'été (hybrides roses ou blancs) • massif • 3 au m²

Rose de Noël

Helleborus niger : touffe ø 0,40m • hampes florales blanches en hiver (hybrides violacées) • feuillage coriace vert franc • toxique • massif sous-bois • 5 au m²

Anémone du Japon

Anemona japonica : touffe à tubercule ø 0,60m • feuillage découpé surmonté de hampes florales blanches ou rose pâle en fin d'été • massif • 3 au m²

Pivoine

Paeonia lactiflora : touffe de feuillage à folioles • variétés ligneuses arborescentes • fleurs sur tiges du blanc au rouge sombre en fin de printemps • massif • 1 au m²

Alchemille

Alchemilla mollis : port en coussin à souche traçante • ø 0,50 m • feuillage argenté avec fleurs vaporeuses jaune citron en été • massif • 4 au m²

Autres essences : Ancolie • Bergénia • Aster • Chardon bleu • Bugle rampant • Sagine • Centaurée • Œillet • Rhododendron, Myrtilleur, Bruyère commune (sol acide)



MONTAGNE

> **Sol acide** (Pyrénées, Cévennes et Montagne Noire) • **Sol calcaire** (Causse, Plateau de Sault) • Sol plus profond sur replat et fond de vallée > **Climat** contrasté selon l'exposition • Hiver rude min -12°C à -20°C • max 25°C en été • vents asséchants • précipitations régulières, marquées en automne et au printemps

Les plantes sélectionnées pour la plaine et les piémonts ne sont pas adaptées pour le littoral mais le contraire est possible.

Couvre-sols non piétinables



Ajania pacifica
masse dense • ø 0,50 m • feuillage gris vert • fleurs jaunes en automne • massif, rocaille, jardin gris • 4 au m²

Erigeron
Erigeron karvinskianus : masse légère arrondie • ø 0,40 m • marguerites blanc rosé printemps/automne • massif, bordure, rocaille • se ressème • 6 au m²

Plumbago rampant
Ceratostigma plumbaginoides : plante drageonnante • ø 0,30m • feuilles rouges en automne • fleurs bleu intense été/automne • taille en hiver • 6 au m²

Delosperma cooperi
touffe • ø 0,40 m • petites feuilles cylindriques charnues vert sombre • fleurs rose violet en été • sol caillouteux ou sablonneux drainé • 6 au m²

Céraïste
Cerastium tomentosum
coussin compact • ø 0,50m • gris argenté • fleurs blanches en mai • sol léger • massif, rocaille, jardin gris • 4 au m²

Sedum gypsicola
couvre-sol dense • ø 0,40 m • feuilles brillantes, arrondies et charnues • fleurs blanches en été • nombreuses variétés • sol drainé • 8 au m²

Autres vivaces basses non-piétinables pour massifs : Artemisia lanata • Liseron de Mauritanie • Gazania rigens • Thymus serpyllum • Teucrium chamaedrys • Osteospermum fruticosum • Verbena venosa • Pervenches • Malvastrum lateritium • Jasmin étoilé (talus)

Couvre-sols piétinables



Gazon des Mascareignes
Zoysia tenuifolia : graminée en moquette dense • jaunissement en hiver • croissance lente 1^{ère} année • sol léger, décompacté et drainé • 1 arrosage/8 jrs en été • 9 au m²

Frankenia laevis
tapis régulier • tiges horizontales drageonnantes vert sombre, rouge l'hiver • fleurs rose pâle au printemps • sol léger drainé • 1 arrosage / 10 jrs en été • 5 au m²

Thym
Thymus ciliatus et hirsutus : tapis gris vert drageonnant • fleurs rose tendre en mai, mellifères • tous sols drainés • peut supporter l'absence d'arrosage • 4 au m²

Achillée
Achillea crithmifolia : vivace à rosette • feuillage dense gris-vert découpé • fleurs crème en juillet peu abondantes • 1 arrosage / 20 jrs en été • tous sols • 4 au m²

Potentilla verna
feuillage découpé vert sombre • tapis de fleurs jaunes au printemps • feuillage partiellement caduc en été • tous sols • 1 arrosage / 10 jrs en été • 6 au m²

Dichondra repens
tapis dense drageonnant petites feuilles rondes vert frais • sols souples avec amendements • 1 arrosage / 8 jrs en été et en périodes sèches • peut être semé • 5 au m²

Autres essences : Matricaria tchihatchewii • Tanacetum densum 'Amanii' (craint l'excès d'eau) • Camomille romaine • graminées : Stenotaphrum secundatum et Cynodon 'Santa Ana'

Grimpantes



Bignone
Campsis radicans : fleurs en trompette orange ('Mme Galen'), jaune ('Flava') en été • support sur murs Sud et Ouest • sensible aux pucerons

Jasmin étoilé
Trachelospermum jasminoides : feuillage dense coriace et brillant • fleurs parfumées en juin • grillage ou support sur murs toutes expositions • très résistant

Rosier Banks
Rosa banksiae : longues tiges sarmenteuses souples • fleurs en grappes blanches ('Alba plena') ou jaune pâle ('Lutea') en avril • support sur murs Est, Sud et Ouest

Bignone rose
Podranea ricasoliana : longs sarments souples • fleurs en corolles roses striées de violet en fin d'été • vigoureux mais sensible au froid • supports sur murs Sud et Ouest

Solanum
Solanum jasminoides : tiges volubiles avec grappes de fleurs violettes en été automne • variété à fleurs blanches ('Alba') • grillage ou support sur murs Est, Sud et Ouest

Clématite d'Armand
Clematis armandii : tiges volubiles fragiles à feuilles coriaces vert luisant • grappes de fleurs blanches en mars • grillage ou support sur murs Nord et Est

Autres essences : Chèvrefeuille étrusque • Glycine (système racinaire et aérien puissant) • Renouée • Jasmin d'hiver et officinal • Plumbago du Cap (sensible au froid) • Griffes de Chat (murs Sud) • Hortensia grimpant (murs Nord, terrain acide)

Renseignements / Contacts

CAUE de l'Aude 28 avenue Claude Bernard - 11000 Carcassonne - 04 68 11 56 20

CAUE du Gard 11 place du 8 mai 1945 - 30000 Nîmes - 04 66 36 10 60

CAUE de l'Hérault 19 rue Saint Louis - 34000 Montpellier - 04 99 133 700

CAUE des Pyrénées-Orientales 10 rue du Théâtre - 66000 Perpignan - 04 68 34 12 37

CAUE de la Lozère 23 rue du Torrent - 48000 Mende - 04 66 49 06 55



«Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ?» - Édition 2014

Crédits photographiques

• Union Régionale des CAUE en LR • Wikipédia : G. Jansoone, Kenpei, Willow, Radomil, Kosiarz.PL, K. Lackerbeck, O. Abels, H. Zelli, la la means i love you, A. Dунnd, Dimimis, LordToran, Miya, A. Salo, Jamain • Flickr : S.Gregg, D. Kristiansen, Cseeman, M. M. Ramos, pépiniériste85

Bibliographie

• «La haie méditerranéenne» Coll. Pas à Pas - Ed. Edisud, 2001
• «Plantes pour un jardin sans arrosage» • Alternatives au gazon» - O. Filippi - Ed. Actes Sud, 2007-2011

ANNEXE N°6 : LISTE NOIRE DES ESPECES INVASIVES

| Nom latin | Nom français |
|----------------------------------|--|
| <i>Acacia dealbata</i> | Mimosa d'hiver |
| <i>Acer negundo</i> | Erable negundo |
| <i>Agave americana</i> | Agave |
| <i>Ailanthus altissima</i> | Ailante glanduleux ou Faux-vernis du Japon |
| <i>Akebia quinata</i> | Liane chocolat |
| <i>Ambrosia artemisiifolia</i> | Ambroisie à feuilles d'armoise |
| <i>Ambrosia coronopifolia</i> | Ambroisie vivace |
| <i>Amorpha fruticosa</i> | Faux-indigo |
| <i>Araujia sericifera</i> | Faux kapok |
| <i>Artemisia verlotiorum</i> | Armoise des frères Verlot |
| <i>Arundo donax</i> | Canne de Provence |
| <i>Aster lanceolatus</i> | Aster à feuilles lancéolées |
| <i>Aster novi belgii</i> | Aster d'Automne - Aster des jardins |
| <i>Azolla filiculoides</i> | Azolla fausse fougère - Azolla fougère d'eau |
| <i>Baccharis halimifolia</i> | Sénéçon en arbre |
| <i>Buddleja davidii</i> | Arbre aux papillons - Buddleia du père David |
| <i>Carpobrotus acinaciformis</i> | Griffes de sorcières |
| <i>Carpobrotus edulis</i> | Griffes de sorcières |
| <i>Cortaderia selloana</i> | Herbe de la Pampa |
| <i>Egeria densa</i> | Elodée dense |
| <i>Elaeagnus angustifolia</i> | Olivier de Bohême |
| <i>Elodea canadensis</i> | Elodée du Canada |
| <i>Elodea nuttallii</i> | Elodée à feuilles étroites - Elodée de Nuttall |
| <i>Erigeron karvinskianus</i> | Vergerette mucronée |
| <i>Fallopia baldschuanica</i> | Renouée du Turkestan |
| <i>Gleditsia triacanthos</i> | Févier d'Amérique |
| <i>Hakea sericea</i> | Hakea soyeux |
| <i>Helianthus tuberosus</i> | Topinambour |
| <i>Heracleum mantegazzianum</i> | Berce du Caucase |
| <i>Humulus scandens</i> | Houblon japonais |
| <i>Impatiens glandulifera</i> | Balsamine de l'himalaya - Balsamine géante |
| <i>Lagarosiphon major</i> | Lagarosiphon |
| <i>Lemna minuta</i> | Lentille d'eau minuscule |
| <i>Lonicera japonica</i> | Chèvrefeuille du Japon |
| <i>Ludwigia grandiflora</i> | Jussie à grandes fleurs |
| <i>Ludwigia peploides</i> | Jussie rampante |
| <i>Myriophyllum aquaticum</i> | Myriophylle du Brésil |
| <i>Nicotiana glauca</i> | Tabac glauque - Tabac arborescent |
| <i>Opuntia ficus-indica</i> | Figuier de Barbarie |
| <i>Opuntia rosea</i> | Oponce |
| <i>Opuntia stricta</i> | Figuier de barbarie |
| <i>Paspalum dilatatum</i> | Paspale dilaté - Herbe de Dariss |
| <i>Paspalum distichum</i> | Paspale à deux épis |
| <i>Passiflora caerulea</i> | Passiflore bleue - Fleur de la Passion |
| <i>Pennisetum setaceum</i> | Herbe aux écouvillons |
| <i>Pennisetum villosum</i> | Herbe aux écouvillons |
| <i>Periploca graeca</i> | Bourreau des arbres |
| <i>Phyla filiformis</i> | Lippia |
| <i>Reynoutria japonica</i> | Renouée du Japon |
| <i>Reynoutria x-bohemica</i> | Renouée hybride |
| <i>Robinia pseudoacacia</i> | Robinier faux-acacia |
| <i>Saccharum spontaneum</i> | |
| <i>Senecio inaequidens</i> | Sénéçon du Cap |
| <i>Solanum elaeagnifolium</i> | Morelle jaune |
| <i>Tamarix ramosissima</i> | Tamaris d'été |
| <i>Yucca gloriosa</i> | Yucca |

Source : Plan Local d'Urbanisme de Saint-Estève