

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

● ● ● PLU

4. REGLEMENT ECRIT

Approbation du PLU : DCM du 04/07/2017

Mise à jour n°1 du PLU : arrêté municipal du 06/12/2018

Approbation de la modification n°1 du PLU : DCM du 27/11/2019

Approbation de la modification n°3 du PLU : DCM du 16/02/2021

Mise à jour n°2 du PLU : arrêté municipal du 29/10/2021

Approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU : DCM du 09/11/2021

Approbation de la modification n°4 du PLU : DCM du





SOMMAIRE

| | |
|---|------------|
| RAPPELS DIVERS | 4 |
| TITRE 1 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 10 |
| ZONE UA | 11 |
| ZONE UC | 25 |
| ZONE UD | 35 |
| ZONE UE | 44 |
| ZONE UL | 51 |
| ZONE UP | 58 |
| ZONE UT | 63 |
| TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 69 |
| ZONE 1AU | 70 |
| ZONE 1AUE | 79 |
| ZONE 1AUP | 87 |
| ZONE 2AU | 95 |
| TITRE 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 97 |
| ZONE A | 98 |
| ZONE AC | 105 |
| TITRE 4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | 111 |
| ZONE N | 112 |
| ANNEXES AU REGLEMENT | 121 |
| ANNEXE N°1 : LISTE DES ESPECES VEGETALES ENVAHISSANTES A PROSCRIRE | 122 |
| ANNEXE N°2 : LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER, METTRE EN VALEUR OU REQUALIFIER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL | 123 |
| ANNEXE N°3 : LISTE DES DOMAINES AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'UBANISME | 134 |
| LEXIQUE | 161 |

RAPPELS DIVERS

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 – RAPPEL DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT

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

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

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;

2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

9° L'emprise au sol des constructions ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;

15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le règlement délimite des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux.

Lorsque le plan local d'urbanisme n'est pas élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, il respecte les limitations fixées, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et le plan de déplacements urbains dans les cas suivants :

a) Si le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux ;

b) Si le schéma de cohérence territoriale précise, en application de l'article L. 122-1-8, des obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ou des obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés.

Le règlement fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

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

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

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- **Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Peuvent être classées en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter y compris les ZAC et les zones NA du POS au titre de leur incorporation au PLU. Elles sont regroupées au Titre 1 du règlement et comprennent :
 - La zone UA composée des secteurs UAa, UAb (qui comprend un sous-secteur UAb1) et UAc ;
 - La zone UC qui comprend un secteur UCp ;
 - La zone UD qui comprend les secteurs UDa et UDp ;
 - La zone UE ;
 - La zone UL ;
 - La zone UP ;
 - La zone UT, qui comprend un secteur UTa.
- **Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant les lettres « AU ». Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Notamment, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone. Elles sont regroupées au Titre 2 du règlement et comprennent :
 - La zone 1AU composée des secteurs 1AUa et 1AUb ;
 - La zone 1AUE composée des secteurs 1AUEa, 1AUEb (et son sous-secteur 1AUEb1), 1AUEc et 1AUed ;
 - La zone 1AUP ;
 - La zone 2AU.
- **Les zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « A ». Peuvent être classées en zones agricoles, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont regroupées au Titre 3 du règlement et comprennent :
 - La zone A, qui comprend des secteurs Acu (et ses sous-secteurs Acupr), Ae (et ses sous-secteurs Aecu et Aecupr) et Apr.
 - La zone Ac composée des secteurs Act et Acm.

- **Les zones naturelles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Peuvent être classées en zones naturelles et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont regroupées au Titre 4 du règlement et sont composées de 5 secteurs :
 - Les secteurs Nezh ;
 - Le secteur Necm ;
 - Les secteurs Nel ;
 - Les secteurs Net ;
 - Les secteurs Nzh.

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

A cela s'ajoutent des **dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager** prises en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs :

- **les Emplacements Réservés** sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.
 - Sous réserve des dispositions de l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.
 - Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan local d'urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition, en application du Code de l'Urbanisme.
 - Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme)
 - Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés en annexe dans un tableau indiquant la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.
- **les Espaces Boisés Classés (EBC)** au titre des articles L113-1 et L.121-27 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques.

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

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU)** ont été définies sur les secteurs suivants :
 - Le quartier du Port et de la cave coopérative ;
 - Les extensions urbaines Ouest ;
 - Les extensions urbaines de l'Argentié ;
 - La pointe des Onglous et le Canal du Midi.

TITRE 1 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux parties urbanisées les plus anciennes de Marseillan puisque cette zone urbaine constitue le centre du village. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et des activités notamment celles commerciales. Le règlement de cette zone vise à préserver la forme urbaine et la typologie traditionnelle des bâtiments qui sont pour la plupart d'anciennes constructions, édifiées en mode continu.

Elle est constituée de trois secteurs dotés de règles particulières :

- **Le secteur UAa** : correspondant plus particulièrement au noyau ancien du village,
- **Le secteur UAb** : correspondant au centre-ville élargi (anciens faubourgs, etc...). Le secteur UAb est concerné par des linéaires de constructions existantes (repérés sur les documents graphiques du règlement) dont la hauteur doit être conservée à l'identique.
- **Le secteur UAc** : correspondant au quartier de la cave coopérative actuelle et dont la mutation vers une zone de mixité (habitat, commerce, tourisme) est envisagée.

La zone UA est partiellement concernée par le **risque inondation** (PPRI de la commune de Marseillan approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012), lié aux inondations fluviales, à la submersion marine et aux risques de déferlement, repéré sur le document graphique du règlement (plan de zonage), et fait l'objet à ce titre de règles spécifiques, annexées au PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone UA est partiellement concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (« Quartier du port et de la cave coopérative ») qu'il faut respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.).

La zone UA comprend également des éléments de patrimoine repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

Rappel : dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI joint en annexe du PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.) est strictement interdite.

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UA, à l'exception du secteur UAc et sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- Les opérations destinées à l'habitat doivent avoir une part minimale des logements produits destinée au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur). Cette part minimale est fixée à :
 - 0% pour les opérations entre 0 et 5 logements inclus ;
 - 50% dès lors que l'opération concerne la production de 6 à 10 logements inclus ;
 - 35% dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements.

Le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique.
- Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.).
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier du P.L.U.) dans les secteurs repérés par une trame (quadrillage) sur les documents graphiques du règlement doivent être respectées.

Uniquement dans le secteur UAc, sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- Les opérations destinées à l'habitat doivent comporter une part minimale des logements produits destinée au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur). Cette part minimale est fixée à 20%.
- Les entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique.
- Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.).
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier du P.L.U.) dans les secteurs repérés par une trame (quadrillage) sur les documents graphiques du règlement doivent être respectées.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article UA 3 – Conditions de desserte par les voies

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

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

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

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

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

La partie terminale des voies nouvelles en impasse desservant plus de 4 logements devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

Article UA 4 – Conditions de desserte par les réseaux

EAU POTABLE :

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

ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches, de caractéristiques et de capacités suffisantes.

EAUX PLUVIALES :

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets et aux aménagements dans le cadre d'une modification de l'existant ou d'un dysfonctionnement constaté.

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

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales et du réseau hydrographique existant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage (rétention) et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés conformément au Schéma Stratégique de Gestion des Eaux Pluviales joint en annexe (cf. pièce n°6.15 du P.L.U.), sans porter préjudice aux terrains voisins.

En cas d'absence d'enjeux en aval, par exemple si rejet direct dans l'étang de Thau, il n'est pas nécessaire de mettre en place des mesures compensatoires à l'imperméabilisation (dispositifs de rétention).

Le réseau pluvial est de type séparatif, sauf pour le noyau ancien du village (secteur UAa). Une justification technique du caractère séparatif pourra être demandée par la ville de Marseillan aux exploitants.

Le point (ou les points) de raccordement sur le réseau pluvial existant sera fixé par la ville de Marseillan et ne sera pas forcément le point le plus proche du projet.

Dispositions à respecter suivant la superficie du projet :

- **Cas des projets soumis à la Loi sur l'Eau :**

Il s'agit généralement de projet dont la superficie (projet + bassin versant) est supérieure à 1 ha. Dans ce cas les mesures compensatoires sont définies par application de la doctrine MISE 34 et le dossier loi sur l'eau est joint au permis de construire instruit par la ville.

- **Cas des projets non soumis à la Loi sur l'Eau :**

Le règlement du PPRI impose un stockage compensatoire de 120 litres par m² imperméabilisé.

Il est demandé, en plus, de prévoir un ouvrage de fuite permettant la vidange en 24h pour éviter la prolifération des moustiques.

La ville de Marseillan se réserve la possibilité de demander une justification du dimensionnement des aménagements projetés pour le pluvial en fonction des contraintes spécifiques du projet et de la capacité du réseau pluvial en aval. Dans certain cas il pourra être demandé un ouvrage de type « noue » à ciel ouvert.

- **Cas des projets de construction d'un seul logement**

Il n'y a pas de demande spécifique de compensation à l'imperméabilisation

Cas particulier du secteur UAa (quartier de la cave coopérative) :

Le secteur de la cave coopérative est concerné par un projet de déviation du collecteur principal se rejetant dans le port au niveau de l'école de voile. Ce projet fait partie du Schéma Stratégique de Gestion des Eaux Pluviales et est décrit dans la fiche action n°12.

Tout projet d'aménagement devra être défini en cohérence avec les prescriptions de l'action n°12 dont le projet est en cours d'étude.

Une note hydraulique devra être faite avec un calcul des débits pour les différentes pluies de projet pour vérifier le dimensionnement des aménagements pluviaux projetés.

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique peut être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE (pour rappel) :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Débit minimum de chaque hydrant: 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150m par les voies carrossables.
- Réseau maillé indispensable.

ENERGIES RENOUVELABLES :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

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

Article UA 5 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAc :

Le but poursuivi est de protéger la configuration urbaine du vieux Marseillan et de ses faubourgs. La caractéristique de cette zone étant la continuité des implantations à l'alignement des rues, il convient de poursuivre cette continuité par les constructions et les aménagements.

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

Il est précisé que le but poursuivi est rempli si le mur de clôture à valeur de façade (mur plein de 1,80 mètre minimum) est édifié à l'alignement des voies publiques (existantes, modifiées ou à créer) ou des voies privées existantes. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées librement sur le terrain par rapport aux voies susmentionnées.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots ;
- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 mètres ;
- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

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

Dans le secteur UAc :

Les constructions peuvent être implantées librement sur le terrain par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAc :

Sur une profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement sur voie ou de la limite qui s'y substitue

❖ Limites latérales de l'assiette du projet :

Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre en ordre continu. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans différentes hypothèses alternatives, sous condition de respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives :

- Lorsque le projet de construction s'étend sur au moins un côté complet d'îlot
- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 mètres.
- Lorsque le projet de construction est attenant à un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.

❖ Façade arrière :

Les constructions doivent être édifiées sur la limite séparative de la façade arrière ou en respectant un retrait minimum de 3 mètres.

Au-delà de cette profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement sur voie ou de la limite qui s'y substitue :

Les constructions doivent en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives (latérales et arrière). Il n'est pas imposé d'ordre continu.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas de figure alternatifs suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction de gabarit identique,
- Lorsque la hauteur totale de la construction, mesurée au droit de ces limites, est inférieure à 4 mètres ;
- Lorsque plusieurs voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

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

Dans le secteur UAc :

Les constructions peuvent être implantées librement sur le terrain par rapport aux limites séparatives.

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAc :

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës les constructions doivent être implantées selon un recul minimal de 3 mètres par rapport à la construction voisine située sur le même fond.

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

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

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

Dans le secteur UAc :

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article UA 9 – Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à :

- 12,50 mètres à l'égout des toitures ou à la base de l'acrotère (soit R+3 maximum) dans les secteurs UAa et UAc ;
- 9,50 mètres à l'égout des toitures ou à la base de l'acrotère (soit R+2 maximum) dans le secteur UAb.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes...

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants, la hauteur à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère des nouvelles constructions doit respecter la hauteur des constructions mitoyennes existantes. Si les constructions mitoyennes ne sont pas toutes de la même hauteur : la référence de hauteur sera prise sur la construction la plus haute.

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Ainsi, la hauteur autorisée ne peut dépasser la hauteur à l'égout du toit la plus haute de plus de 1,50 m.

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

Sauf indication contraire du PPRI joint en annexe du PLU, la partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,50 m mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

Dans le secteur UAb :

Les hauteurs des constructions existantes situées le long des quais Antonin Gros et de la Résistance, sur le port de Marseillan-Ville, doivent être maintenues à l'identique (cf. « *linéaire des constructions existantes dont la hauteur doit être maintenue à l'identique* » reportés sur les plans de zonage) : les plans des hauteurs existantes, mesurées au faitage en mètres NGF pour chaque construction, sont ainsi obligatoirement à respecter (cf. Documents graphiques du règlement du PLU n°5.5 et n°5.6).

Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Lors de travaux sur les bâtiments existants, les éléments caractéristiques du centre ancien ; tels que portes, portails, fenêtres, barreaudages, grilles etc..., doivent être, dans la mesure du possible, conservés ou restaurés.

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

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

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions la restauration et la mise en valeur des bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel ainsi que l'insertion des constructions neuves. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités ou à usage agricole ou commercial.

Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

Afin de conserver le caractère d'ensemble du centre d'ancien, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

❖ VOLUMES ET FACADES :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Les percements sur la façade principale visible de la voie doivent être de proportion rectangulaire plus haute que large avec un ordonnancement en travées.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération. Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief.

La pose d'antenne parabolique ou de dispositif de type climatisation sur la façade principale visible de la voie est interdite à moins de dissimuler ces dispositifs dans des ouvrages adaptés à leur intégration.

❖ RESEAUX ELECTRIQUES ET DE TELECOMMUNICATION :

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

❖ MATERIAUX :

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

❖ **ELEMENTS D'ARCHITECTURE :**

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

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

❖ **TOITURES :**

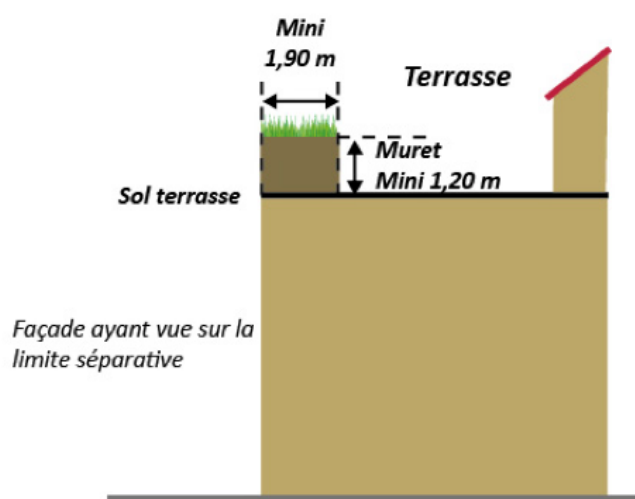
Les toitures seront exécutées en tuiles canal, ou similaire, dont la teinte sera choisie en fonction des teintes de toitures existantes, dans les centres anciens. La couleur rouge est interdite, l'utilisation de tuiles de récupération est fortement recommandée. Les quelques couvertures existantes en tuiles mécaniques de Marseille ainsi qu'en ardoise seront refaites à l'identique.

Les pentes de toitures respecteront la pente des toitures existantes, sans excéder 35%.

Les versants de la toiture doivent présenter une pente dans le même sens que ceux des constructions existantes.

Les toitures-terrasses sont admises.

Elles ne pourront être que partiellement accessibles : les côtés de toit-terrasse qui ont vue sur la limite séparative de parcelle (et en l'absence d'accolement à un mur existant) devront être aménagés par un muret d'une hauteur minimum de 1,20 mètre à partir du sol final de la terrasse implanté à l'intérieur de chaque terrasse, pour délimiter une bande inaccessible d'une largeur minimale de 1,90 mètre. Cette bande devra être plantée. Le schéma ci joint explique ce principe.



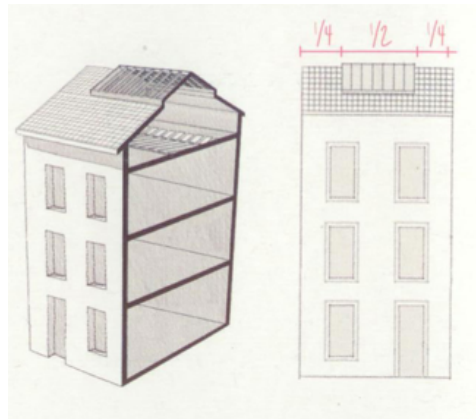
Il peut en être décidé autrement en cas de projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

Dans tous les cas, les toitures terrasses et terrasses doivent rester peu visibles depuis l'espace public.

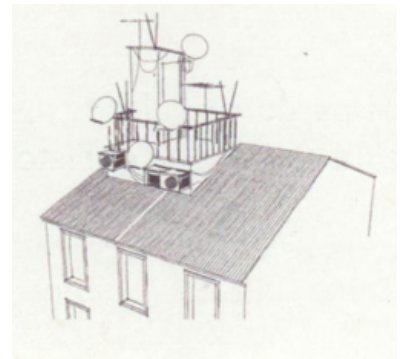
Les éléments de types paraboles, antennes, climatiseurs doivent rester invisibles depuis la rue (dissimulation sous la toiture ou sur la façade arrière côté cour)

Les verrières en toiture côté rue peuvent chevaucher le faîtage ou ne concerner qu'un seul pan de toiture, auquel cas elle sera disposée dans la partie supérieure de celui-ci. Son cadre doit être en acier ou fonte d'aluminium (PVC interdit).

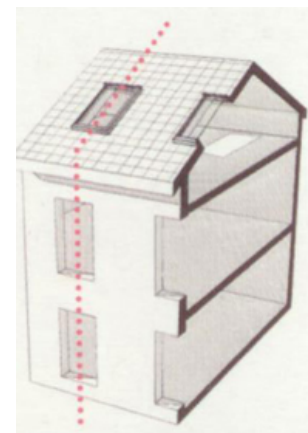
Implantation des verrières en toiture



A éviter



Implantation des fenêtres de toit



Les fenêtres de toit côté rue doivent respecter l'alignement dans l'axe des fenêtres en façade. Le grand côté doit être positionné dans le sens de la pente et leur cadre doit être en acier ou fonte d'aluminium (PVC interdit).

Source des illustrations : STAP de l'Hérault

❖ SOUCHES DE CHEMINÉE :

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

❖ ENCADREMENTS :

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

❖ LES MENUISERIES :

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

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

❖ LES FERRONNERIES :

Les ferronneries anciennes en fonte ouvragée devront être conservées.

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

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

❖ LA ZINGUERIE :

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

❖ CLOTURES :**Règles générales :**

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec le caractère des immeubles et clôtures avoisinantes. Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

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

Sauf pour les clôtures sur rue, la hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètre. Les murs de clôture non réalisés en matériaux traditionnels (pierres maçonnées, etc...) devront obligatoirement être enduits des deux côtés.

Rappel: conformément aux dispositions du PPRI, dans les zones inondables : les clôtures doivent permettre une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm), sur un mur bahut pouvant excéder 0,20 mètre de haut à condition de ne pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30 % de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc...

Dispositions particulières aux clôtures sur rue :En dehors des zones inondables :

Les clôtures sur rues doivent avoir valeur de façade. Leur hauteur doit être d'au-moins 1,80 mètre. Elles seront réalisées :

- En maçonnerie traditionnelle en pierres apparentes avec mortier bâtard chaux-ciment.
- Ou en maçonnerie obligatoirement enduite des deux côtés.
- Lorsqu'elles ne sont pas constituées d'un mur plein, les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut (de 0,60 mètre minimum de hauteur) surmonté d'une grille en ferronnerie verticale.

Dans les zones inondables :

Les clôtures sur rues doivent avoir valeur de façade. Leur hauteur doit être d'au-moins 1,80 mètre.

Rappel : conformément aux dispositions du PPRI, les clôtures doivent permettre une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm), sur un mur bahut pouvant excéder 0,20 mètre à condition de ne pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30 % de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc...

❖ ENERGIES RENOUVELABLES :

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

Éléments de patrimoine et de paysage à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier :

Les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Ainsi, lors de tous travaux (ravalement de façade par exemple), il est notamment interdit de les détruire, masquer ou de modifier leur aspect. Leur mise en valeur est encouragée (aide financière possible). Une liste descriptive de ces éléments figure en annexe du règlement.

Article UA 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

La mutualisation des places de stationnement doit être systématiquement recherchée.

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

Dans le secteur UAa : non réglementé.

Dans la zone UA, excepté dans le secteur UAa :

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

- Au minimum 1 place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher,
- Au minimum 2 places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher,
- Logements sociaux : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

Pour les constructions destinées aux commerces et aux bureaux dont la surface de plancher est inférieure à 75 m² : il n'est pas demandé de places de stationnement.

Pour les constructions destinées aux commerces et aux bureaux dont la surface de plancher est supérieure à 75 m², ainsi que pour toutes les autres constructions autres que l'habitat (équipements publics, artisanat...): 1 aire de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher créée.

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

Dispositions liées au pluvial :

Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution comprenant un système d'isolement (vanne) pour le risque de pollution accidentelle.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc...)
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

Article UA 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs et de plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie laissée en pleine terre et / ou plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols.

De plus, les aires de stationnements nouvelles doivent être réalisées en matériaux perméables ou dotés de dispositifs favorisant l'infiltration.

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

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

Article UA 14 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**Déchets :**

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, le constructeur doit réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

Pour tout projet de 35 logements ou plus : il est demandé de prévoir la mise en place de containers enterrés, réalisés à la charge du promoteur ou de l'aménageur.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC recouvre les zones d'urbanisation où les constructions sont essentiellement composées d'habitat individuel. Au sein de ces zones d'habitat, la densité est modérée. Cette zone correspond à l'urbanisation de ces dernières années, réalisée sous forme de lotissements recevant essentiellement de l'habitat individuel.

Elle comprend le **secteur UCp**, correspondant aux secteurs urbanisés de Marseillan-plage.

La zone UC est partiellement concernée par le **risque inondation** (PPRI de la commune de Marseillan approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012), lié aux inondations fluviales, à la submersion marine et aux risques de déferlement, repéré sur le document graphique du règlement (plan de zonage), et fait l'objet à ce titre de règles spécifiques, annexées au PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone UC est partiellement concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (« Extensions urbaines Ouest » qu'il faut respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les constructions destinées à l'activité agricole ou forestière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UC 2 suivant ;
- Les carrières ;
- Tout nouveau terrain de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les stationnements de caravanes isolées ;
- Tout nouveau parc résidentiel de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;

Rappel : dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI joint en annexe du PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.) est strictement interdite.

Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UC sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- Les opérations destinées à l'habitat doivent avoir une part minimale des logements produits destinée au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur). Cette part minimale est fixée à :
 - 0% pour les opérations entre 0 et 5 logements inclus ;
 - 50% dès lors que l'opération concerne la production de 6 à 10 logements inclus ;
 - 35% dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements.

Le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'équipements collectif sont autorisées, sous réserve du respect des dispositions du PPRI.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier du P.L.U.) dans les secteurs repérés par une trame (quadrillage) sur les documents graphiques du règlement doivent être respectées.
- Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.).

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article UC 3 – Conditions de desserte par les voies

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

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

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

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

Voirie :**1. Voiries existantes :**

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

2. Voiries nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent être desservies au minimum par une voie nouvelle d'au moins 5,50 mètres de largeur de chaussée circulée (hors trottoirs, stationnement, plantations...)

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation des voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou définitif si :

- Elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et / ou cyclable cohérent,
- Leur linéaire est inférieur à 100 mètres,
- Elles sont aménagées et dotées d'un dispositif de retournement de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (secours ...etc.)
- Elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers, directement accessible depuis le domaine public.

Article UC 4 – Conditions de desserte par les réseaux**EAU POTABLE :**

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

ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches, de caractéristiques et de capacités suffisantes.

EAUX PLUVIALES :

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets et aux aménagements dans le cadre d'une modification de l'existant ou d'un dysfonctionnement constaté.

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

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage (rétention) et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés conformément Schéma Stratégique de Gestion des Eaux Pluviales joint en annexe (cf. pièce n°6.15 du P.L.U.), sans porter préjudice aux terrains voisins.

En cas d'absence d'enjeux en aval, par exemple si rejet direct dans l'étang de Thau ou la mer, il n'est pas nécessaire de mettre en place des mesures compensatoires à l'imperméabilisation (dispositifs de rétention).

Le réseau pluvial est de type séparatif, sauf pour certains lotissements Une justification technique du caractère séparatif pourra être demandée par la ville de Marseillan aux exploitants.

Le point de raccordement sur le réseau pluvial existant sera fixé par la ville de Marseillan et ne sera pas forcément le point le plus proche du projet.

Dispositions à respecter suivant la superficie du projet :

- **Cas des projets soumis à la Loi sur l'Eau :**

Il s'agit généralement de projet dont la superficie (projet + bassin versant) est supérieure à 1 ha. Dans ce cas les mesures compensatoires sont définies par application de la doctrine MISE 34 et le dossier loi sur l'eau est joint au permis de construire instruit par la ville.

- **Cas des projets non soumis à la Loi sur l'Eau :**

Le règlement du PPRI impose un stockage compensatoire de 120 litres par m² imperméabilisé.

Il est demandé, en plus, de prévoir un ouvrage de fuite permettant la vidange en 24h pour éviter la prolifération des moustiques.

La ville de Marseillan se réserve la possibilité de demander une justification du dimensionnement des aménagements projetés pour le pluvial en fonction des contraintes spécifiques du projet et de la capacité du réseau pluvial en aval. Dans certain cas il pourra être demandé un ouvrage de type « noue » à ciel ouvert.

- **Cas des projets de construction d'un seul logement**

Il n'y a pas de demande spécifique de compensation à l'imperméabilisation.

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique peut être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE (pour rappel) :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Débit minimum de chaque hydrant: 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 m par les voies carrossables.
- Réseau maillé indispensable.

ENERGIES RENOUVELABLES :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

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

Article UC 5 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale :

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Toutefois, des implantations à l'alignement peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lors de l'extension par surélévation d'un étage réalisée à partir d'une construction existante, elle-même implantée à l'alignement, uniquement dans le secteur UCp.
- Lorsque la construction à édifier a une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres à l'égout et une longueur totale de 5 mètres maximum.
- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'aménagement d'ensemble afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

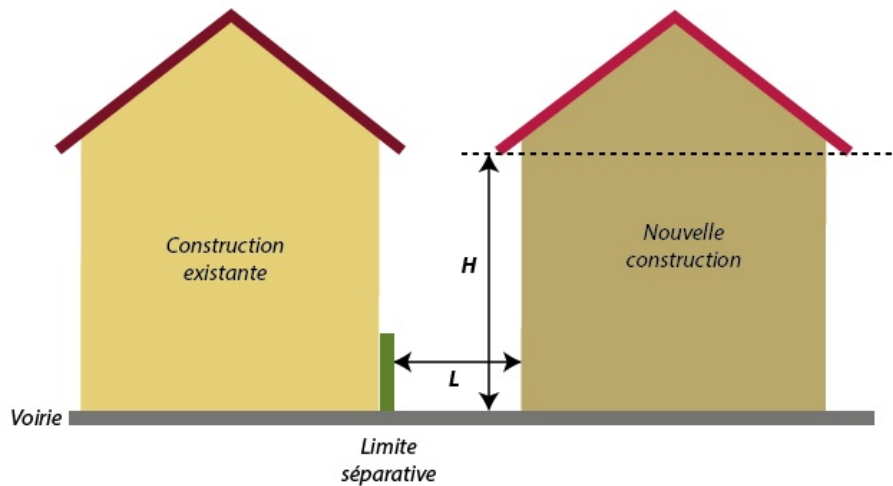
Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

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

Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance, comptée horizontalement de tout point de cette construction à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ($L \geq H/2 \geq 3$ m)



$$L \geq H/2 \text{ avec minimum } 3 \text{ m}$$

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

- Lors de l'extension par surélévation d'un étage réalisée à partir d'une construction existante, elle même implantée en limite séparative, uniquement dans le secteur UCp.
- lorsque la hauteur totale de la construction, mesurée au droit de cette limite, ne dépasse pas 4 mètres, sur une longueur maximale de 10 mètres le long de la limite séparative,
- lorsque qu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique,
- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs, de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur,
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble (à l'exception des limites extérieures de l'opération) à condition de justifier l'intérêt de construire en limite séparative, notamment pour des motifs d'unité architecturale.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

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

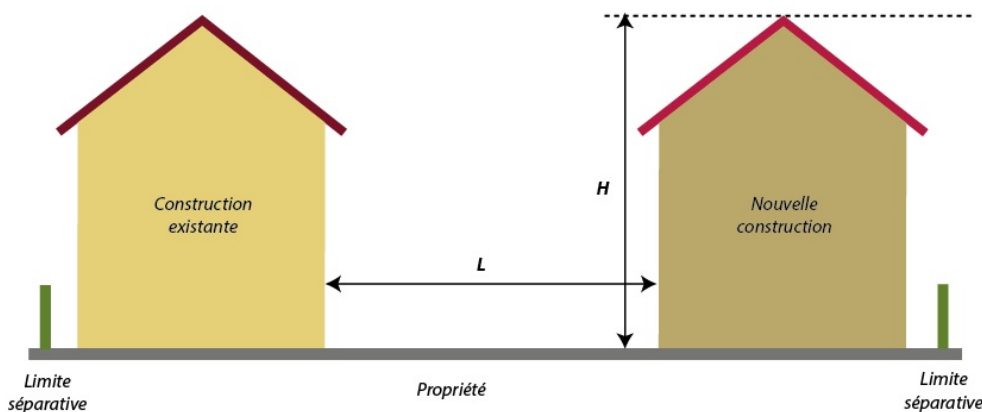
Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

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

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

Dans tous les cas, la distance entre constructions non contiguës ne peut être inférieure à 3 mètres.



$$L = H \text{ avec minimum } 3m$$

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

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

Article UC 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres à l'égout des toitures ou à la base de l'acrotère (soit R+1 maximum).

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes...

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

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

Article UC 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

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

❖ **MATERIAUX :**

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

❖ **FACADES :**

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

❖ **TOITURES :**

Dans le cas de couvertures en tuiles, la pente des toitures ne pourra excéder 30 à 35%.

Les toitures-terrasses sont admises.

❖ **CLOTURES :**

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

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

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètre. Les murs de clôture non réalisés en matériaux traditionnels (pierres maçonnées, etc...) devront obligatoirement être enduits des deux côtés.

Rappel: conformément aux dispositions du PPRI, dans les zones inondables : les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées : la création ou la modification de clôtures dans la mesure où celles-ci permettent une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut pouvant excéder 0,20 mètre à condition de ne pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30 % de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc...

❖ **ENERGIES RENOUVELABLES :**

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

Article UC 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques ; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

La mutualisation des places de stationnement doit être systématiquement recherchée.

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

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

- Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place de stationnement par logement.
- Logements sociaux : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- Parking visiteurs : en plus des places de stationnement exigées ci-dessus, il est demandé la réalisation d'une place de parking par tranche de 250 m² de surface de plancher de construction à vocation de logement. Ce stationnement peut être implanté en parallèle de la voie ouverte à la circulation. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé ½ place de stationnement visiteur par lot.

Pour les constructions destinées aux commerces et aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher créée.

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

Dispositions liées au pluvial :

Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution comprenant un système d'isolement (vanne) pour le risque de pollution accidentelle.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc...)
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

Article UC 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs et de plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie laissée en pleine terre et / ou plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi :

- La part minimale de surfaces laissées en pleine terre et / ou plantée est fixée à 20% de la surface du terrain d'assiette.
- De plus, les aires de stationnements et les accès nouveaux doivent être réalisés en matériaux perméables ou dotés de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un sujet au moins pour 4 places.

Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie doivent être plantées à raison d'un sujet pour 2 places.

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

Article UC 14 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Déchets :

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, le constructeur doit réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

Pour tout projet de 35 logements ou plus : il est demandé de prévoir la mise en place de containers enterrés, réalisés à la charge du promoteur ou de l'aménageur.

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD recouvre les zones d'urbanisation composée essentiellement d'habitations de faible densité, soit de l'habitat individuel.

Elle est composée de deux secteurs dotés de règles particulières :

- **Le secteur UDa** : correspondant au quartier des Mougères,
- **Le secteur UDP**, correspondant au quartier des Onglous à Marseillan-plage, situé en en discontinuité de l'agglomération existante et où les nouvelles constructions sont interdites.

Le secteur UDP est en totalité concerné par **le risque inondation** (PPRI de la commune de Marseillan approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012), lié aux inondations fluviales, à la submersion marine et aux risques de déferlement, repéré sur le document graphique du règlement (plan de zonage), et fait l'objet à ce titre de règles spécifiques, annexées au PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UD 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UD 2 suivant ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'activité agricole ou forestière,
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les stationnements de caravanes isolées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;

Rappel : dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI joint en annexe du PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.) est strictement interdite.

Article UD 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone UD, sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

Uniquement dans le secteur UDa :

- Les opérations destinées à l'habitat doivent avoir une part minimale des logements produits destinée au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur). Cette part minimale est fixée à :
 - 0% pour les opérations entre 0 et 5 logements inclus ;
 - 50% dès lors que l'opération concerne la production de 6 à 10 logements inclus ;
 - 35% dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements.

Le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique.

Uniquement dans le secteur UDp :

- Les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées uniquement :
 - dans la limite de 20 m² supplémentaires. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire.
 - et sous réserve du strict respect des dispositions du règlement du PPRI joint en annexe du PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.) pour les constructions situées en zone inondable.
- Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.).

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article UD 3 – Conditions de desserte par les voies

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

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

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

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

Voirie :**1. Voiries existantes :**

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

2. Voiries nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent être desservies au minimum par une voie nouvelle d'au moins 5,50 mètres de largeur de chaussée circulée (hors trottoirs, stationnement, plantations...)

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation des voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou définitif si :

- Elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et / ou cyclable cohérent,
- Leur linéaire est inférieur à 100 mètres,
- Elles sont aménagées et dotées d'un dispositif de retournement de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (secours ...etc.),
- Elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers, directement accessible depuis le domaine public.

Article UD 4 – Conditions de desserte par les réseaux**EAU POTABLE :**

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

ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches, de caractéristiques et de capacités suffisantes.

EAUX PLUVIALES :

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets et aux aménagements dans le cadre d'une modification de l'existant ou d'un dysfonctionnement constaté.

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

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage (rétention) et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés conformément Schéma Stratégique de Gestion des Eaux Pluviales joint en annexe (cf. pièce n°6.15 du P.L.U.), sans porter préjudice aux terrains voisins.

En cas d'absence d'enjeux en aval, par exemple si rejet direct dans l'étang de Thau ou la mer, il n'est pas nécessaire de mettre en place des mesures compensatoires à l'imperméabilisation (dispositifs de rétention).

Le réseau pluvial est de type séparatif. Une justification technique du caractère séparatif pourra être demandée par la ville de Marseillan aux exploitants.

Le point de raccordement sur le réseau pluvial existant sera fixé par la ville de Marseillan et ne sera pas forcément le point le plus proche du projet.

Dispositions à respecter suivant la superficie du projet :

- **Cas des projets soumis à la Loi sur l'Eau :**

Il s'agit généralement de projet dont la superficie (projet + bassin versant) est supérieure à 1 ha. Dans ce cas les mesures compensatoires sont définies par application de la doctrine MISE 34 et le dossier loi sur l'eau est joint au permis de construire instruit par la ville.

- **Cas des projets non soumis à la Loi sur l'Eau :**

Le règlement du PPRI impose un stockage compensatoire de 120 litres par m² imperméabilisé.

Il est demandé, en plus, de prévoir un ouvrage de fuite permettant la vidange en 24h pour éviter la prolifération des moustiques.

La ville de Marseillan se réserve la possibilité de demander une justification du dimensionnement des aménagements projetés pour le pluvial en fonction des contraintes spécifiques du projet et de la capacité du réseau pluvial en aval. Dans certain cas il pourra être demandé un ouvrage de type « noue » à ciel ouvert.

- **Cas des projets de construction d'un seul logement**

Il n'y a pas de demande spécifique de compensation à l'imperméabilisation

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique peut être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE (pour rappel) :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Débit minimum de chaque hydrant: 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 m par les voies carrossables.
- Réseau maillé indispensable.

ENERGIES RENOUVELABLES :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

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

Article UD 5 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale :

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Toutefois, des implantations à l'alignement peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque la construction à édifier a une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres à l'égout et une longueur totale de 5 mètres maximum.
- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

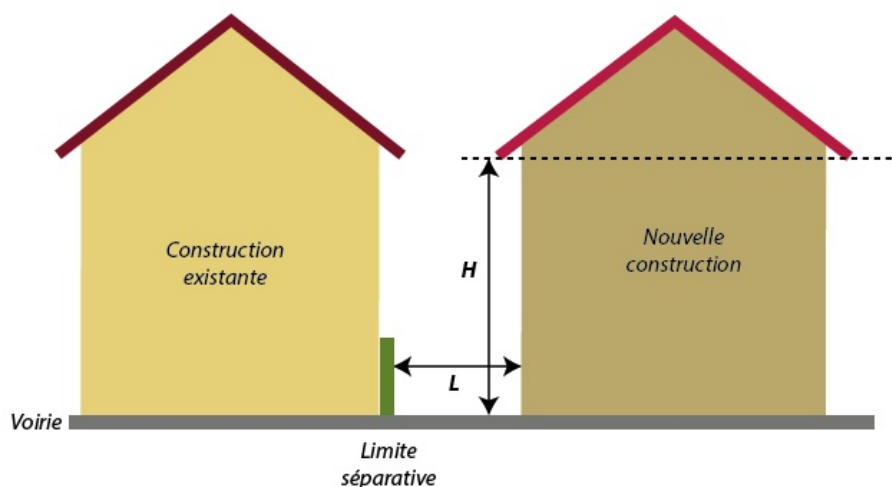
Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

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

Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance, comptée horizontalement de tout point de cette construction à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ($L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$)



$$L \geq H/2 \text{ avec minimum } 3 \text{ m}$$

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

- Lorsque la hauteur totale de la construction, mesurée au droit de cette limite, ne dépasse pas 4 mètres, sur une longueur maximale de 10 mètres le long de la limite séparative,
- lorsque qu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique,
- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs, de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur,
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble (à l'exception des limites extérieures de l'opération) à condition de justifier l'intérêt de construire en limite séparative, notamment pour des motifs d'unité architecturale.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

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

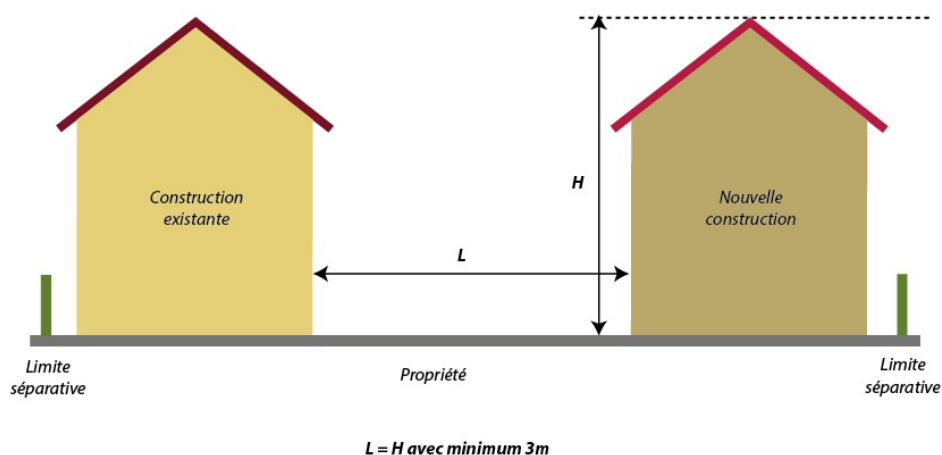
Article UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

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

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

Dans tous les cas, la distance entre constructions non contiguës ne peut être inférieure à 3 mètres.



Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

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

Article UD 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.

Article UD 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres à l'égout des toitures (soit R+1 maximum).

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes...

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

Article UD 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

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

❖ MATERIAUX :

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

❖ FACADES :

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

❖ TOITURES :

Dans le cas de couvertures en tuiles, la pente des toitures ne pourra excéder 30 à 35%.

❖ CLOTURES :

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

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

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètre. Les murs de clôture non réalisés en matériaux traditionnels (pierres maçonnées, etc...) devront obligatoirement être enduits des deux côtés.

Rappel: conformément aux dispositions du PPRI, dans les zones inondables : les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées : la création ou la modification de clôtures dans la mesure où celles-ci permettent une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut pouvant excéder 0,20 mètre à condition de ne pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30 % de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc...

❖ **ENERGIES RENOUVELABLES :**

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

Article UD 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

La mutualisation des places de stationnement doit être systématiquement recherchée.

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

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

- Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place de stationnement par logement.
- Logements sociaux : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- Parking visiteurs : en plus des places de stationnement exigées ci-dessus, il est demandé la réalisation d'une place de parking par tranche de 250 m² de surface de plancher de construction à vocation de logement. Ce stationnement peut être implanté en parallèle de la voie ouverte à la circulation. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé ½ place de stationnement visiteur par lot.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

Dispositions liées au pluvial :

Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution comprenant un système d'isolement (vanne) pour le risque de pollution accidentelle.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc...)
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

Article UD 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs et de plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie laissée en pleine terre et / ou plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi :

- La part minimale de surfaces laissées en pleine terre et / ou plantée est fixée à 40% de la surface du terrain d'assiette.
- Les aires de stationnements et les accès nouveaux doivent être réalisés en matériaux perméables ou dotés de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un sujet au moins pour 4 places.

Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie doivent être plantées à raison d'un sujet pour 2 places.

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

Article UD 14 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Déchets :

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, le constructeur doit réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

Pour tout projet de 35 logements ou plus : il est demandé de prévoir la mise en place de containers enterrés, réalisés à la charge du promoteur ou de l'aménageur.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est destinée à accueillir les zones réservées à l'activité économique notamment pour l'artisanat, le commerce, les bureaux, l'industrie.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation, y compris les logements de fonction et de gardiennage,
- Les carrières,
- Les campings et terrains de stationnement de caravanes,
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UE 2 suivant,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de toute nature (terre, gravats, matériaux pondéreux, vracs, bateaux...),
- Les discothèques.

Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UE certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées lorsque leur présence est compatible avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article UE 3 – Conditions de desserte par les voies

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite d'emprise de la voie. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Voirie :

1. Voiries existantes :

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

2. Voiries nouvelles :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

Article UE 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE :

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

ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches, de caractéristiques et de capacités suffisantes.

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

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

Les mêmes dispositions s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble d'activité économique.

EAUX PLUVIALES :

La spécificité de ces zones réside dans le risque de pollution accru (chronique ou accidentelle) et un pourcentage d'imperméabilisation important.

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets et aux aménagements dans le cadre d'une modification de l'existant ou d'un dysfonctionnement constaté.

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

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage (rétention) et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés conformément Schéma Stratégique de Gestion des Eaux Pluviales joint en annexe (cf. pièce n°6.15 du P.L.U.), sans porter préjudice aux terrains voisins.

Le réseau pluvial est de type séparatif. Une justification technique du caractère séparatif pourra être demandée par la ville de Marseillan aux exploitants.

Le point de raccordement sur le réseau pluvial existant sera fixé par la ville de Marseillan et ne sera pas forcément le point le plus proche du projet.

Convention de rejet des eaux pluviales :

La Ville de Marseillan pourra demander une convention de rejet des eaux pluviales en fonction de la sensibilité des activités envisagées. Cette convention aura pour objet de préciser les règles de collecte et de traitement des eaux pluviales avant de rejet dans le réseau pluvial communal. Elle s'appuiera en tant que de besoin sur une note technique permettant de vérifier la conception et le dimensionnement des aménagements de gestion des eaux pluviales.

La convention sera obligatoire en cas de création d'un nouvel exutoire vers le milieu naturel.

Dispositions à respecter suivant la superficie du projet :

- Cas des projets soumis à la Loi sur l'Eau :

Il s'agit généralement de projet dont la superficie (projet + bassin versant) est supérieure à 1 ha. Dans ce cas les mesures compensatoires sont définies par application de la doctrine MISE 34 et le dossier loi sur l'eau est joint au permis de construire instruit par la ville.

- Cas des projets non soumis à la Loi sur l'Eau :

Le règlement du PPRI impose un stockage compensatoire de 120 litres par m² imperméabilisé.

Il est demandé, en plus, de prévoir un ouvrage de fuite permettant la vidange en 24h pour éviter la prolifération des moustiques.

La ville de Marseillan se réserve la possibilité de demander une justification du dimensionnement des aménagements projetés pour le pluvial en fonction des contraintes spécifiques du projet et de la capacité du réseau pluvial en aval. Dans certain cas il pourra être demandé un ouvrage de type « noue » à ciel ouvert.

- Cas des projets de construction d'un seul logement

Il n'y a pas de demande spécifique de compensation à l'imperméabilisation

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique peut être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE (pour rappel) :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Débit minimum de chaque hydrant : 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 m par les voies carrossables.
- Réseau maillé indispensable.

ENERGIES RENOUVELABLES :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

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

Article UE 5 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Toutefois, des implantations à l'alignement peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque la construction à édifier a une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres à l'égout et une longueur totale de 5 mètres maximum.
- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

L'ensemble des règles ci-dessus s'applique également aux voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation publique.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 3 mètres.

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

Article UE 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Article UE 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale totale des constructions est fixée à 11 mètres.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes...

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

Article UE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration ou autres autorisations peuvent être refusés, si la construction, par sa situation, son volume, son aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives naturelles du site (relief et dénivelés à prendre en compte).

❖ MATERIAUX :

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés. Tous les matériaux destinés à être recouverts (béton cellulaire, agglomérés de béton, brique creuse, etc...) doivent l'être obligatoirement.

❖ FACADES :

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

❖ TOITURES :

Dans le cas de couvertures en tuiles, la pente des toitures ne pourra excéder 30 à 35%.

Les toitures-terrasses sont admises.

❖ CLOTURES :

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

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

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètre. Les murs de clôture non réalisés en matériaux traditionnels (pierres maçonnées, etc...) devront obligatoirement être enduits des deux côtés.

Rappel: conformément aux dispositions du PPRI, dans les zones inondables : les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées : la création ou la modification de clôtures dans la mesure où celles-ci permettent une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut pouvant excéder 0,20 mètre à condition de ne pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30 % de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc...

❖ **ENERGIES RENOUVELABLES :**

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

Article UE 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

La mutualisation des places de stationnement doit être systématiquement recherchée.

Il est exigé :

- Pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher créée.
- Pour les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et aux entrepôts : les aires de stationnement à créer doivent être égales à 50% de la surface de plancher créée.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

Dispositions liées au pluvial :

Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution comprenant un système d'isolement (vanne) pour le risque de pollution accidentelle.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc...)
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

Article UE 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs et de plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie laissée en pleine terre et / ou plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi :

- La part minimale de surfaces laissées en pleine terre et / ou plantée est fixée à 20% de la surface du terrain d'assiette.
- Les aires de stationnements nouvelles doivent être réalisées en matériaux perméables ou dotés de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un sujet au moins pour 4 places.

Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie doivent être plantées à raison d'un sujet pour 2 places.

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

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

Article UE 14 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Déchets

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, le constructeur doit réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL accueille des constructions et équipements de loisirs liés aux activités touristiques : fête foraine, pistes de karting, discothèque...etc...

Cette zone est située à Marseillan-plage.

La zone UL est en totalité concernée par **le risque inondation** (PPRI de la commune de Marseillan approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012), lié aux inondations fluviales, à la submersion marine et aux risques de déferlement, repéré sur le document graphique du règlement (plan de zonage), et fait l'objet à ce titre de règles spécifiques, annexées au PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UL 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI joint en annexe du PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.) est strictement interdite.

Article UL 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UL : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.) :

A ce titre, sont notamment autorisées :

- Les modifications de constructions existantes et/ou leur changement de destination, sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires, de ne pas augmenter la vulnérabilité et d'améliorer la sécurité des personnes, dans le respect des règles édictées par le PPRI,
- L'extension mesurée des logements de gardiennage ou de fonction, dans le respect des règles édictées par le PPRI,
- Les équipements d'intérêt général, dans le respect des règles édictées par le PPRI,
- Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais (tels que sanitaires, vestiaires, etc...), dans le respect des règles édictées par le PPRI.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article UL 3 – Conditions de desserte par les voies

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

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

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

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

Voirie :

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

1. Voiries existantes :

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

2. Voiries nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent être desservies au minimum par une voie nouvelle d'au moins 5,50 mètres de largeur de chaussée circulée (hors trottoirs, stationnement, plantations...)

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation des voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou définitif si :

- Elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et / ou cyclable cohérent,
- Leur linéaire est inférieur à 100 mètres,
- Elles sont aménagées et dotées d'un dispositif de retournement de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (secours ...etc.),
- Elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers, directement accessible depuis le domaine public.

Article UL 4 – Conditions de desserte par les réseaux

EAU POTABLE :

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

ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches, de caractéristiques et de capacités suffisantes.

EAUX PLUVIALES :

La spécificité de cette zone réside est la faible densité du réseau pluvial, des terrains plats et la proximité avec les plages. Certaines activités peuvent générer un risque de pollution accru (chronique ou accidentelle).

La collecte des eaux pluviales par un réseau à ciel ouvert (fossé, noue) et l'infiltration seront privilégiées sur cette zone

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets et aux aménagements dans le cadre d'une modification de l'existant ou d'un dysfonctionnement constaté.

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

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage (rétention) et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés conformément Schéma Stratégique de Gestion des Eaux Pluviales joint en annexe (cf. pièce n°6.15 du P.L.U.), sans porter préjudice aux terrains voisins.

Le réseau pluvial est de type séparatif. Une justification technique du caractère séparatif pourra être demandée par la ville de Marseillan aux exploitants.

Convention de rejet des eaux pluviales :

La Ville de Marseillan pourra demander une convention de rejet des eaux pluviales en fonction de la sensibilité des activités envisagées. Cette convention aura pour objet de préciser les règles de collecte et de traitement des eaux pluviales avant de rejet dans le réseau pluvial communal. Elle s'appuiera en tant que de besoin sur une note technique permettant de vérifier la conception et le dimensionnement des aménagements de gestion des eaux pluviales.

La convention sera obligatoire en cas de création d'un nouvel exutoire vers le milieu naturel.

Dispositions à respecter suivant la superficie du projet :

- Cas des projets soumis à la Loi sur l'Eau :

Il s'agit généralement de projet dont la superficie (projet + bassin versant) est supérieure à 1 ha. Dans ce cas les mesures compensatoires sont définies par application de la doctrine MISE 34 et le dossier loi sur l'eau est joint au permis de construire instruit par la ville.

- Cas des projets non soumis à la Loi sur l'Eau :

Le règlement du PPRI impose un stockage compensatoire de 120 litres par m² imperméabilisé.

Il est demandé, en plus, de prévoir un ouvrage de fuite permettant la vidange en 24h pour éviter la prolifération des moustiques.

La ville de Marseillan se réserve la possibilité de demander une justification du dimensionnement des aménagements projetés pour le pluvial en fonction des contraintes spécifiques du projet et de la capacité du réseau pluvial en aval. Dans certain cas il pourra être demandé un ouvrage de type « noue » à ciel ouvert.

- Cas des projets de construction d'un seul logement

Il n'y a pas de demande spécifique de compensation à l'imperméabilisation

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique peut être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE (pour rappel) :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Débit minimum de chaque hydrant: 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 m par les voies carrossables.
- Réseau maillé indispensable.

ENERGIES RENOUVELABLES :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

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

Article UL 5 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article UL 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'aménagement d'ensemble afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Article UL 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Article UL 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article UL 9 – Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article UL 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres à l'égout des toitures.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes...

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

Article UL 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

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

❖ MATERIAUX :

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

❖ FACADES :

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

❖ TOITURES :

Dans le cas de couvertures en tuiles, la pente des toitures ne pourra excéder 30 à 35%.

❖ CLOTURES :

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

La zone étant intégralement située en zone inondable du PPRI : les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées : la création ou la modification de clôtures dans la mesure où celles-ci permettent une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut pouvant excéder 0,20 mètre à condition de ne pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30 % de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc...

❖ ENERGIES RENOUVELABLES :

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

Article UL 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

La mutualisation des places de stationnement doit être systématiquement recherchée.

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

Il est demandé la création d'une place de stationnement pour 4 effectifs publics déclarés.

Dispositions liées au pluvial :

Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc...)
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

Article UL 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs et de plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie laissée en pleine terre et / ou plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi :

- La part minimale de surfaces laissées en pleine terre et / ou plantée est fixée à 60% de la surface du terrain d'assiette.
- De plus, les aires de stationnements nouvelles devront être réalisées en matériaux perméables ou dotés de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un sujet au moins pour 4 places.

Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie doivent être plantées à raison d'un sujet pour 2 places.

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

Article UL 14 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP, correspond aux zones portuaires de Marseillan-ville et Marseillan-plage.

La zone UP est en partie concernée par le **risque inondation** (PPRI de la commune de Marseillan approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012), lié aux inondations fluviales, à la submersion marine et aux risques de déferlement, repéré sur le document graphique du règlement (plan de zonage), et fait l'objet à ce titre de règles spécifiques, annexées au PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone UP est partiellement concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (« Quartier du port et de la cave coopérative ») qu'il faut respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UP 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à l'exception de celles liées à l'activité portuaire.

Rappel : dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI joint en annexe du PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.) est strictement interdite.

Article UP 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UP, et sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- Les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve d'être strictement liés à l'activité portuaire.
- Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.).

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article UP 3 – Conditions de desserte par les voies

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

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

Article UP 4 – Conditions de desserte par les réseaux

EAU POTABLE :

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

ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches, de caractéristiques et de capacités suffisantes.

EAUX PLUVIALES :

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets et aux aménagements dans le cadre d'une modification de l'existant ou d'un dysfonctionnement constaté.

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

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage (rétention) et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés conformément Schéma Stratégique de Gestion des Eaux Pluviales joint en annexe (cf. pièce n°6.15 du P.L.U.), sans porter préjudice aux terrains voisins.

En cas d'absence d'enjeux en aval, par exemple si rejet direct dans l'étang de Thau ou la mer, il n'est pas nécessaire de mettre en place des mesures compensatoires à l'imperméabilisation (dispositifs de rétention).

Le réseau pluvial est de type séparatif, sauf pour certains lotissements Une justification technique du caractère séparatif pourra être demandée par la ville de Marseillan aux exploitants.

Le point de raccordement sur le réseau pluvial existant sera fixé par la ville de Marseillan et ne sera pas forcément le point le plus proche du projet.

Dispositions à respecter suivant la superficie du projet :

- Cas des projets soumis à la Loi sur l'Eau :

Il s'agit généralement de projet dont la superficie (projet + bassin versant) est supérieure à 1 ha. Dans ce cas les mesures compensatoires sont définies par application de la doctrine MISE 34 et le dossier loi sur l'eau est joint au permis de construire instruit par la ville.

- Cas des projets non soumis à la Loi sur l'Eau :

Le règlement du PPRI impose un stockage compensatoire de 120 litres par m² imperméabilisé.

Il est demandé, en plus, de prévoir un ouvrage de fuite permettant la vidange en 24h pour éviter la prolifération des moustiques.

La ville de Marseillan se réserve la possibilité de demander une justification du dimensionnement des aménagements projetés pour le pluvial en fonction des contraintes spécifiques du projet et de la capacité du réseau pluvial en aval. Dans certain cas il pourra être demandé un ouvrage de type « noue » à ciel ouvert.

- Cas des projets de construction d'un seul logement

Il n'y a pas de demande spécifique de compensation à l'imperméabilisation.

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique peut être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE (pour rappel) :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Débit minimum de chaque hydrant: 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 m par les voies carrossables.
- Réseau maillé indispensable.

ENERGIES RENOUVELABLES :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

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

Article UP 5 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article UP 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Article UP 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

Article UP 8 – Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Article UP 9 – Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Rappel : l'emprise au sol maximale des constructions devra être compatible avec les règles édictées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.).

Article UP 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale totale des constructions est fixée à 7 mètres.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes...

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

Article UP 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

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

❖ ENERGIES RENOUVELABLES :

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

Article UP 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

La mutualisation des places de stationnement doit être systématiquement recherchée.

Dispositions liées au pluvial :

Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc...)
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

Article UP 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs et de plantations

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Article UP14 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UT, correspond à la zone d'hébergements touristiques de la Baraquette.

Elle comprend un **secteur UTa**, correspondant au projet d'hôtel et où des hauteurs supérieures sont autorisées.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UT 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les constructions destinées à l'habitat, exceptées celles définies à l'article UT 2 suivant ;
- Les constructions destinées aux bureaux, exceptées celles définies à l'article UT 2 suivant ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les stationnements de caravanes isolées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

Article UT 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UT, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements peuvent être admis à condition d'être réalisés dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de la zone UT.
- Les constructions d'habitations et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées.
- Les constructions à destination de bureaux, sont autorisées sous réserve d'être strictement liées et nécessaires à l'activité de tourisme présente sur place.
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions, installations et travaux autorisés dans la zone sont admis.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article UT 3 – Conditions de desserte par les voies

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux écoulements des eaux sur la voie publique et sur les voies adjacentes.

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections de routes nationales et chemins départementaux désignés sur le plan.

Voiries :

Voiries nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent être desservies au minimum par une voie nouvelle d'au moins 1,80 mètre de largeur de chaussée circulée (hors trottoirs, stationnement, plantations...)

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation des voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou définitif si :

- Elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et / ou cyclable cohérent,
- Elles sont aménagées et dotées d'un dispositif de retournement de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (secours etc...)
- Elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers, directement accessible depuis le domaine public.

Article UT 4 – Conditions de desserte par les réseaux

EAU POTABLE :

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

ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches, de caractéristiques et de capacités suffisantes.

EAUX PLUVIALES :

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets réalisés sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Le dossier Loi sur l'Eau ou une note hydraulique (si le projet n'est pas soumis à la Loi sur l'Eau au titre du code de l'Environnement) sera transmis à la ville pour instruction.

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage (rétention) et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés conformément Schéma Stratégique de Gestion des Eaux Pluviales joint en annexe (cf. pièce n°6.15 du P.L.U.), sans porter préjudice aux terrains voisins.

Le réseau pluvial à créer est de type séparatif.

Le point de raccordement sur le réseau pluvial existant sera fixé par la ville de Marseillan et ne sera pas forcément le point le plus proche du projet.

Dispositions à respecter suivant la superficie du projet :

- Cas des projets soumis à la Loi sur l'Eau :

Il s'agit généralement de projet dont la superficie (projet + bassin versant) est supérieure à 1 ha. Dans ce cas les mesures compensatoires sont définies par application de la doctrine MISE 34 et le dossier loi sur l'eau est joint au permis de construire instruit par la ville.

- Cas des projets non soumis à la Loi sur l'Eau :

Le règlement du PPRI impose un stockage compensatoire de 120 litres par m² imperméabilisé.

Il est demandé, en plus, de prévoir un ouvrage de fuite permettant la vidange en 24h pour éviter la prolifération des moustiques.

La ville de Marseillan se réserve la possibilité de demander une justification du dimensionnement des aménagements projetés pour le pluvial en fonction des contraintes spécifiques du projet et de la capacité du réseau pluvial en aval. Dans certain cas il pourra être demandé un ouvrage de type « noue » à ciel ouvert.

- Cas des projets de construction d'un seul logement

Il n'y a pas de demande spécifique de compensation à l'imperméabilisation

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE (pour rappel) :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Débit minimum de chaque hydrant: 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 m par les voies carrossables.
- Réseau maillé indispensable.

ENERGIES RENOUVELABLES :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

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

Article UT 5 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**Article UT 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

A moins que la construction ne soit implantée à l'alignement des voies ou emprises publiques, elle doit être implantée en respectant un retrait de 3 mètres minimum.

Article UT 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, elle doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Article UT 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article UT 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie totale de la zone UT.

Article UT 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans la zone UT, à l'exception du secteur UTa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout des toitures.

Uniquement dans le secteur UTa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'égout des toitures.

Dans l'ensemble de la zone UT :

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes...

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

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,50 m mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

Article UT 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

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

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

Dans le cas de couvertures en tuiles, la pente des toitures ne peut excéder 30%.

Les limites de l'opération d'aménagement doivent être traitées de manière uniforme.

Dans un souci de préserver l'intérêt des lieux, les clôtures doivent prioritairement être végétales. En cas d'impossibilité technique ou de parti d'aménagement expressément justifié, les clôtures pourront revêtir une autre forme.

Article UT 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

La mutualisation des places de stationnement doit être systématiquement recherchée.

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 qu'un seul accès sur la voie publique.

Dispositions liées au pluvial :

Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc...)
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

Article UT 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs et de plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie laissée en pleine terre et / ou plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi :

- La part minimale de surfaces laissées en pleine terre est fixée à 10% de la surface du terrain d'assiette.
- De plus, les aires de stationnements nouvelles doivent être réalisés en matériaux perméables ou dotés de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie doivent être plantées à raison d'un sujet pour 2 places.

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

Article UT 14 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**Déchets**

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, le constructeur doit réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est destinée à accueillir une urbanisation à dominante d'habitat.

Cette zone est actuellement non équipée ou en partie équipée, elle recouvre des secteurs d'urbanisation future à court terme, qui seront réalisés sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Elle est constituée de deux secteurs dotés de règles particulières :

- **Le secteur 1AUa** : correspondant au secteur de Belvèze et Belles, et où 40% au moins des logements réalisés à l'échelle du secteur seront dédiés à des logements sociaux (tel que définis par la réglementation en vigueur).
- **Le secteur 1AUb** : correspondant au secteur de l'Argentié, de densité moindre, et où une part des logements réalisés seront dédiés à des logements sociaux (tel que définis par la réglementation en vigueur).

La zone 1AU est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (« Extensions urbaines Ouest » / « Extensions urbaines des franges de l'Argentié » qu'il faut respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble des secteurs composant la zone 1AU, sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements qui ne respectent pas les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU),
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'activité agricole ou forestière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article 1AU 2 suivant,
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les stationnements de caravanes isolées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble des secteurs composant la zone 1AU, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements sont autorisés à condition :
 - d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le secteur 1AUa,
 - d'être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble dans les secteurs 1AUb,
 - de respecter les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU).
 - Uniquement dans le secteur 1AUa : de comprendre la réalisation d'au moins 40% de logements sociaux (tels que définis par la réglementation en vigueur) ; le nombre de ces logements sociaux pouvant être arrondi à l'unité inférieure,
 - Uniquement dans le secteur 1AUb : de comprendre une part minimale de logements sociaux (tel que définis par la réglementation en vigueur). Cette part minimale est fixée à :
 - 0% pour les opérations entre 0 et 5 logements inclus ;
 - 50% dès lors que l'opération concerne la production de 6 à 10 logements inclus ;
 - 35% dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements.
- Le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées lorsque leur présence est compatible avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article 1AU 3 – Conditions de desserte par les voies

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

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

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

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

Voirie :**1. Voiries existantes :**

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

2. Voiries nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent être desservies au minimum par une voie nouvelle d'au moins 5,50 mètres de largeur de chaussée circulée (hors trottoirs, stationnement, plantations...).

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation des voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou définitif si :

- Elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et / ou cyclable cohérent,
- Leur linéaire est inférieur à 100 mètres,
- Elles sont aménagées et dotées d'un dispositif de retournement de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (secours ...etc.)
- Elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers (ou une aire de présentation, directement accessible depuis le domaine public (selon prescriptions du concessionnaire).

Article 1AU 4 – Conditions de desserte par les réseaux**EAU POTABLE :**

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

ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches, de caractéristiques et de capacités suffisantes.

EAUX PLUVIALES :

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets réalisés sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Le dossier Loi sur l'Eau ou une note hydraulique (si le projet n'est pas soumis à la Loi sur l'Eau au titre du code de l'Environnement) sera transmis à la ville pour instruction.

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage (rétention) et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés conformément Schéma Stratégique de Gestion des Eaux Pluviales joint en annexe (cf. pièce n°6.15 du P.L.U.), sans porter préjudice aux terrains voisins.

Le Schéma Stratégique de Gestion des Eaux Pluviales montre la présence d'un réseau pluvial sur cette zone 1AU drainée vers un poste de relèvement dont la capacité est limitée. C'est pourquoi le seuil à partir duquel un dispositif de rétention est imposé est abaissé à 300 m².

Le débit de fuite sera préférentiellement infiltré et sinon drainé vers le réseau pluvial existant.

Le réseau pluvial à créer est de type séparatif.

Dispositions à respecter suivant la superficie du projet :

- **Cas des projets soumis à la Loi sur l'Eau :**

Il s'agit généralement de projet dont la superficie (projet + bassin versant) est supérieure à 1 ha. Dans ce cas les mesures compensatoires sont définies par application de la doctrine MISE 34 et le dossier loi sur l'eau est joint au permis de construire instruit par la ville.

- **Cas des projets non soumis à la Loi sur l'Eau :**

Le règlement du PPRI impose un stockage compensatoire de 120 litres par m² imperméabilisé.

Il est demandé, en plus, de prévoir un ouvrage de fuite permettant la vidange en 24h pour éviter la prolifération des moustiques.

La ville de Marseillan se réserve la possibilité de demander une justification du dimensionnement des aménagements projetés pour le pluvial en fonction des contraintes spécifiques du projet et de la capacité du réseau pluvial en aval. Dans certain cas il pourra être demandé un ouvrage de type « noue » à ciel ouvert.

- **Cas des projets de construction d'un seul logement**

Il n'y a pas de demande spécifique de compensation à l'imperméabilisation

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique peut être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE (pour rappel) :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Débit minimum de chaque hydrant: 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 m par les voies carrossables.
- Réseau maillé indispensable.

ENERGIES RENOUVELABLES :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

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

Article 1AU 5 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors des travaux d'aménagement d'ensemble des différents secteurs (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) il conviendra de prévoir des infrastructures (fourreaux, chambres,...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale :

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Toutefois, des implantations à l'alignement peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque la construction à édifier a une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres à l'égout et une longueur totale de 5 mètres maximum.
- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'aménagement d'ensemble afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

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

Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, elle doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

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

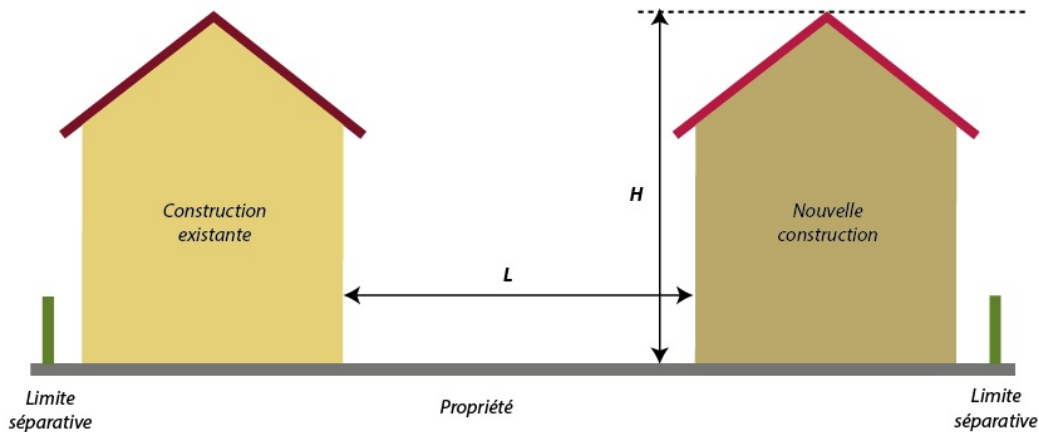
Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

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

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

Dans tous les cas, la distance entre constructions non contiguës ne peut être inférieure à 3 mètres.



$L \geq H/2$ avec minimum 3 m

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

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

Article 1AU 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur 1AUa : La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50 mètres à l'égout des toitures ou à la base de l'acrotère (soit R+2 maximum).

| | | | |
|--|---|--|---|
| | <p>Création d'un talus instable et onéreux à fort impact paysager</p> <p>A proscrire</p> | | <p>Terrassement équilibré avec petites murettes de soutènement à moindre coût</p> <p>A privilégier</p> |
| | <p>Découpage important avec mur de soutènement couteux réduisant l'apport de lumière</p> <p>A proscrire</p> | | <p>Adaptation au terrain (création possible de demi-niveaux, stabilité de l'ensemble, économie du projet...)</p> <p>A privilégier</p> |

Dans le secteur 1AUB : La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres à l'égout des toitures (soit R+1 maximum).

Les éléments techniques (paraboles, moteurs de climatisations,...) doivent être invisibles depuis l'espace public.

Afin de limiter les nivellements du terrain naturel, les constructions doivent prendre en compte et s'adapter aux contraintes topographiques du site.

Dans l'ensemble des secteurs composant la zone 1AU :

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes...

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

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,50 m mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

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

❖ **MATERIAUX :**

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés. Tous les matériaux destinés à être recouverts (béton cellulaire, agglomérés de béton, brique creuse, etc...) doivent l'être obligatoirement.

❖ **FACADES :**

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

❖ **TOITURES :**

Dans le cas de couvertures en tuiles, la pente des toitures ne pourra excéder 30 à 35%.

Les toitures-terrasses sont admises.

Les débords de toit seront de minimum 50 cm. Ils pourront être traités de plusieurs façons :

- Débord béton
- Corniche
- Rangs de génoises.

L'utilisation de PVC en débord de toit est interdite.

❖ MENUISERIES :

D'une manière générale, les menuiseries (châssis, fenêtres, porte fenêtre et baie coulissante) pourront être en alu laqué, métalliques, bois, ou PVC.

Les volets roulants en applique extérieure sont interdits.

Les portillons en PVC sont interdits.

❖ CLOTURES :

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

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

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètre. Les murs de clôture non réalisés en matériaux traditionnels (pierres maçonnées, etc...) devront obligatoirement être enduits des deux côtés.

Le remblai total des terrains ainsi que les murs de soutènement en limite de voirie sont interdits.

❖ ENERGIES RENOUVELABLES :

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

Article 1AU 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Les garages avec accès direct sur la voie publique sont autorisés, uniquement dans le secteur 1AUa.

La mutualisation des places de stationnement doit être systématiquement recherchée.

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

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

- Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place de stationnement par logement.
- Logements sociaux : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- Parking visiteurs : en plus des places de stationnement exigées ci-dessus, il est demandé la réalisation d'une place de parking par tranche de 250 m² de surface de plancher de construction à vocation de logement. Ce stationnement peut être implanté en parallèle de la voie ouverte à la circulation. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé ½ place de stationnement visiteur par lot.

Pour les constructions destinées aux commerces et aux bureaux: 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher créée.

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

Dispositions liées au pluvial :

Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc...)
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

Article 1AU 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs et de plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie laissée en pleine terre et / ou plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi :

- La part minimale de surfaces laissées en pleine terre et / ou plantée est fixée à 30% de la surface du terrain d'assiette.
- Les aires de stationnements nouvelles doivent être réalisées en matériaux perméables ou dotés de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un sujet au moins pour 4 places.

Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie doivent être plantées à raison d'un sujet pour 2 places.

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

Article 1AU 14 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Déchets

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, le constructeur doit réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

Pour tout projet de 35 logements ou plus : il est demandé de prévoir la mise en place de containers enterrés, réalisés à la charge du promoteur ou de l'aménageur.

ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **1AUE** est destinée à accueillir des constructions dédiées à l'activité économique : activités tertiaires (bureaux, services), commerce, artisanat, petite industrie. Il permet également d'accueillir des activités nécessaires à l'activité agricole.

Cette zone est actuellement non équipée ou en partie équipée, elle recouvre des secteurs d'urbanisation future à court terme, qui seront réalisés sous forme de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Elle est composée de 4 secteurs dotés de règles particulières :

- **Le secteur 1AUEa** : destiné à accueillir principalement des constructions nécessaires aux activités agricoles.
- **Le secteur 1AUEb** : correspondant aux extensions prévues de la zone artisanale « Massilia » et qui comprend un **sous-secteur 1AUEb1** dans lequel sont autorisés des logements sous conditions.
- **Le secteur 1AUEc** : correspondant à la Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) de Marseillan, définie dans le cadre du SCOT du Bassin de Thau. Ce secteur est également destiné à accueillir la délocalisation de la cave coopérative de Marseillan.
- **Le secteur 1AUEd** : destiné à accueillir l'extension possible de la cave coopérative ou des activités tertiaires (bureaux, services,...).

La zone 1AUE est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (« Extensions urbaines Ouest ») qu'il faut respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.)

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation, y compris les logements de fonction et de gardiennage, excepté dans le sous-secteur 1AUEb1 et sous réserve du respect des conditions énoncées à l'article 1AUE 2,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1AUE 2,
- Les constructions nécessaires aux activités agricoles, excepté dans le secteur 1AUEa,
- Les commerces d'une surface de plancher supérieure à 1000 m² et d'une surface de vente supérieure à 1000 m², à l'exception du secteur 1AUEc,
- Les carrières,
- Les campings et terrains de stationnement de caravanes,
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de toute nature (terre, gravats, matériaux pondéreux, vracs, bateaux...),
- Les discothèques.

Article 1AUE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble des secteurs composant la zone 1AUE, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements sont autorisés à condition :
 - d'être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble,
 - de respecter les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU).
- Dans le sous-secteur 1AUEb1 : les logements sont autorisés sous réserve d'être liés aux activités économiques,
- Les commerces d'une surface de plancher supérieure à 1000 m² et d'une surface de vente supérieure à 1000 m² sont uniquement autorisés dans le secteur 1AUEc.
- Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être indispensables aux constructions, installations et travaux autorisés dans la zone.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article 1AUE 3 – Conditions de desserte par les voies

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite d'emprise de la voie. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Voirie :

1. Voiries existantes :

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

2. Voiries nouvelles :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

Article 1AUE 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE :

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

ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches, de caractéristiques et de capacités suffisantes.

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

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

Les mêmes dispositions s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble d'activité économique.

EAUX PLUVIALES :

La spécificité de ces zones réside dans le risque de pollution accru (chronique ou accidentelle) et un pourcentage d'imperméabilisation important.

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets et aux aménagements dans le cadre d'une modification de l'existant ou d'un dysfonctionnement constaté.

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

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage (rétention) et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés conformément Schéma Stratégique de Gestion des Eaux Pluviales joint en annexe (cf. pièce n°6.15 du P.L.U.), sans porter préjudice aux terrains voisins.

Le réseau pluvial est de type séparatif. Une justification technique du caractère séparatif pourra être demandée par la ville de Marseillan aux exploitants.

Le point de raccordement sur le réseau pluvial existant sera fixé par la ville de Marseillan et ne sera pas forcément le point le plus proche du projet.

Convention de rejet des eaux pluviales :

La Ville de Marseillan pourra demander une convention de rejet des eaux pluviales en fonction de la sensibilité des activités envisagées. Cette convention aura pour objet de préciser les règles de collecte et de traitement des eaux pluviales avant de rejet dans le réseau pluvial communal. Elle s'appuiera en tant que de besoin sur une note technique permettant de vérifier la conception et le dimensionnement des aménagements de gestion des eaux pluviales.

La convention sera obligatoire en cas de création d'un nouvel exutoire vers le milieu naturel.

Dispositions à respecter suivant la superficie du projet :

- **Cas des projets soumis à la Loi sur l'Eau :**

Il s'agit généralement de projet dont la superficie (projet + bassin versant) est supérieure à 1 ha. Dans ce cas les mesures compensatoires sont définies par application de la doctrine MISE 34 et le dossier loi sur l'eau est joint au permis de construire instruit par la ville.

- **Cas des projets non soumis à la Loi sur l'Eau :**

Le règlement du PPRI impose un stockage compensatoire de 120 litres par m² imperméabilisé.

Il est demandé, en plus, de prévoir un ouvrage de fuite permettant la vidange en 24h pour éviter la prolifération des moustiques.

La ville de Marseillan se réserve la possibilité de demander une justification du dimensionnement des aménagements projetés pour le pluvial en fonction des contraintes spécifiques du projet et de la capacité du réseau pluvial en aval. Dans certain cas il pourra être demandé un ouvrage de type « noue » à ciel ouvert.

- **Cas des projets de construction d'un seul logement**

Il n'y a pas de demande spécifique de compensation à l'imperméabilisation

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. Les raccordements seront réalisés à partir de gaines intérieures.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique peut être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE (pour rappel) :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Débit minimum de chaque hydrant : 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 m par les voies carrossables.
- Réseau maillé indispensable.

ENERGIES RENOUVELABLES :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ». Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables: chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,..

Article 1AUE 5 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors des travaux d'aménagement d'ensemble des différents secteurs (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) il conviendra de prévoir des infrastructures (fourreaux, chambres,...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article 1AUE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il est précisé que les règles ci-dessous s'appliquent uniquement sur les limites extérieures des opérations d'aménagement d'ensemble.

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Toutefois, des implantations à l'alignement peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque la construction à édifier a une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres à l'égout et une longueur totale de 5 mètres maximum.
- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

L'ensemble des règles ci-dessus s'applique également aux voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation publique.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Article 1AUE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est précisé que les règles ci-dessous s'appliquent uniquement sur les limites extérieures des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Article 1AUE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 3 mètres.

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

Article 1AUE 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Article 1AUE 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale totale des constructions est fixée à :

- 11 mètres dans les secteurs 1AUEa et 1AUEb.
- 12 mètres dans les secteurs 1AUEc et 1AUEd, excepté pour les constructions et installations liées à la cave coopérative de Marseillan pour lesquelles la hauteur maximale est fixée à 16 mètres.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes...

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

Article 1AUE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration ou autres autorisations peuvent être refusés, si la construction, par sa situation, son volume, son aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives naturelles du site (relief et dénivelés à prendre en compte).

❖ **MATERIAUX :**

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés. Tous les matériaux destinés à être recouverts (béton cellulaire, agglomérés de béton, brique creuse, etc...) doivent l'être obligatoirement.

❖ **FACADES :**

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

❖ **TOITURES :**

Dans le cas de couvertures en tuiles, la pente des toitures ne pourra excéder 30 à 35%.

Les toitures-terrasses sont admises.

❖ **CLOTURES :**

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

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

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètre. Les murs de clôture non réalisés en matériaux traditionnels (pierres maçonnées, etc...) devront obligatoirement être enduits des deux côtés.

Rappel: conformément aux dispositions du PPRI, dans les zones inondables : les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées : la création ou la modification de clôtures dans la mesure où celles-ci permettent une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut pouvant excéder 0,20 mètre à condition de ne pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30 % de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc...

❖ **ENERGIES RENOUVELABLES :**

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

Article 1AUE 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- Pour les constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher créée.
- Pour les constructions destinées au commerce : les aires de stationnement à créer doivent être égales à 50% minimum de la surface de plancher créée, sans toutefois excéder 75%.
- Pour les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et aux entrepôts : les aires de stationnement à créer doivent être égales à 50% de la surface de plancher créée.

Dans le secteur 1AUEc : il est également exigé la mutualisation des stationnements entre les différentes unités commerciales qui s'y implanteront.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des dispositions ci-dessus, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut pas réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 50 m autour de l'opération,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

Dispositions liées au pluvial :

Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution comprenant un système d'isolement (vanne) pour le risque de pollution accidentelle.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc...)
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

Article 1AUE 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs et de plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie laissée en pleine terre et / ou plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi :

- La part minimale de surfaces laissées en pleine terre et / ou plantée est fixée à 20% de la surface du terrain d'assiette.
- Les aires de stationnements nouvelles doivent être réalisées en matériaux perméables ou dotés de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un sujet au moins pour 4 places.

Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie doivent être plantées à raison d'un sujet pour 2 places.

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

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

Article 1AUE 14 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Déchets

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, le constructeur doit réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

ZONE 1AUP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUP est destinée à accueillir une urbanisation à dominante d'équipements publics, aux alentours de l'actuel collège.

Cette zone est actuellement non équipée ou en partie équipée, elle recouvre des secteurs d'urbanisation future à court terme, qui seront réalisés sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

La zone 1AUP est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (« Extensions urbaines Ouest ») qu'il faut respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.)

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUP 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone 1AUP sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements qui ne respectent pas les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU),
- Les constructions destinées à l'habitat à l'exception de celles visées à l'article 1AUP 2,
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 1AUP 2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1AUP 2,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- Les stationnements de caravanes isolées,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

Article 1AUP 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone 1AUP, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements sont autorisés à condition :
 - d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
 - de respecter les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU).
- Les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux équipements publics autorisés.
- Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être indispensables aux constructions, installations et travaux autorisés dans la zone.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article 1AUP 3 – Conditions de desserte par les voies

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

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

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

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

Voirie :

1. Voiries existantes :

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

2. Voiries nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent être desservies au minimum par une voie nouvelle d'au moins 1,80 mètre de largeur de chaussée circulée (hors trottoirs, stationnement, plantations...).

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation des voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou définitif si :

- Elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et / ou cyclable cohérent,
- Leur linéaire est inférieur à 100 mètres,
- Elles sont aménagées et dotées d'un dispositif de retournement de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (secours...etc.)
- Elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers, directement accessible depuis le domaine public.

Article 1AUP 4 – Conditions de desserte par les réseaux

EAU POTABLE :

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

ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches, de caractéristiques et de capacités suffisantes.

EAUX PLUVIALES :

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets réalisés sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Le dossier Loi sur l'Eau ou une note hydraulique (si le projet n'est pas soumis à la Loi sur l'Eau au titre du code de l'Environnement) sera transmis à la ville pour instruction.

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage (rétention) et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés conformément Schéma Stratégique de Gestion des Eaux Pluviales joint en annexe (cf. pièce n°6.15 du P.L.U.), sans porter préjudice aux terrains voisins.

Le Schéma Stratégique de Gestion des Eaux Pluviales montre la présence d'un réseau pluvial sur cette zone 1AU drainée vers un poste de relèvement dont la capacité est limitée. C'est pourquoi le seuil à partir duquel un dispositif de rétention est imposé est abaissé à 300 m².

Le débit de fuite sera préférentiellement infiltré et sinon drainé vers le réseau pluvial existant.

Le réseau pluvial à créer est de type séparatif.

Dispositions à respecter suivant la superficie du projet :

- Cas des projets soumis à la Loi sur l'Eau :

Il s'agit généralement de projet dont la superficie (projet + bassin versant) est supérieure à 1 ha. Dans ce cas les mesures compensatoires sont définies par application de la doctrine MISE 34 et le dossier loi sur l'eau est joint au permis de construire instruit par la ville.

- Cas des projets non soumis à la Loi sur l'Eau :

Le règlement du PPRI impose un stockage compensatoire de 120 litres par m² imperméabilisé.

Il est demandé, en plus, de prévoir un ouvrage de fuite permettant la vidange en 24h pour éviter la prolifération des moustiques.

La ville de Marseillan se réserve la possibilité de demander une justification du dimensionnement des aménagements projetés pour le pluvial en fonction des contraintes spécifiques du projet et de la capacité du réseau pluvial en aval. Dans certain cas il pourra être demandé un ouvrage de type « noue » à ciel ouvert.

- Cas des projets de construction d'un seul logement

Il n'y a pas de demande spécifique de compensation à l'imperméabilisation.

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique peut être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE (pour rappel) :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Débit minimum de chaque hydrant: 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 m par les voies carrossables.
- Réseau maillé indispensable.

ENERGIES RENOUVELABLES :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

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

[Article 1AUP 5 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques](#)

Lors des travaux d'aménagement d'ensemble (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables..) il conviendra de prévoir des infrastructures (fourreaux, chambres,..) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article 1AUP 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale :

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Toutefois, des implantations à l'alignement peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque la construction à édifier a une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres à l'égout et une longueur totale de 5 mètres maximum.
- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'aménagement d'ensemble afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Article 1AUP 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, elle doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

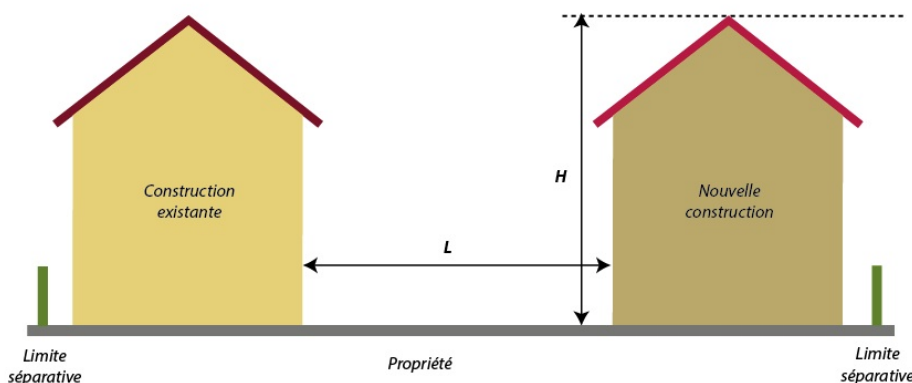
Article 1AUP 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

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

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

Dans tous les cas, la distance entre constructions non contiguës ne peut être inférieure à 3 mètres.



$L = H$ avec minimum 3m

Article 1AUP 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Article 1AUP 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout des toitures.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes...

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

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,50 m mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

Article 1AUP 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration ou autres autorisations peuvent être refusés, si la construction, par sa situation, son volume, son aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives naturelles du site (relief et dénivelés à prendre en compte).

❖ MATERIAUX :

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

❖ FACADES :

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

❖ TOITURES :

Dans le cas de couvertures en tuiles, la pente des toitures ne pourra excéder 30 à 35%.

Les toitures-terrasses sont admises.

❖ CLOTURES :

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

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

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètre. Les murs de clôture non réalisés en matériaux traditionnels (pierres maçonnées, etc...) devront obligatoirement être enduits des deux côtés.

❖ ENERGIES RENOUVELABLES :

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

Article 1AUP 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques ; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

La mutualisation des places de stationnement doit être systématiquement recherchée.

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

Pour les constructions destinées aux équipements publics : les espaces à réserver au stationnement doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

Dispositions liées au pluvial :

Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc...)
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

Article 1AUP 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs et de plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie laissée en pleine terre et / ou plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi :

- La part minimale de surfaces laissées en pleine terre et / ou plantée est fixée à 20% de la surface du terrain d'assiette.
- De plus, les aires de stationnements nouvelles doivent être réalisées en matériaux perméables ou dotés de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un sujet au moins pour 4 places.

Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie doivent être plantées à raison d'un sujet pour 2 places.

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

Article 1AUP 14 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Déchets

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, le constructeur doit réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est destinée à accueillir une urbanisation à dominante d'habitat.

Cette zone est actuellement non équipée ou en partie équipée, elle recouvre des secteurs d'urbanisation future à moyen terme. Ces terrains ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après une procédure de modification ou de révision du PLU, suite à la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble et à la justification de la mise en adéquation des différents réseaux (alimentation en eau potable et assainissement notamment).

La zone 2AU est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (« Extensions urbaines Ouest ») qu'il faut respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.)

Elle correspond aux secteurs situés autour du collège.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements pourront être admis uniquement après une modification ou une révision du PLU et de la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble respectant les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU), ainsi que de la justification de la mise en adéquation des différents réseaux (alimentation en eau potable et assainissement notamment) avec les nouvelles populations attendues.

Article 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article 2AU 3 – Conditions de desserte par les voies

Non réglementé.

Article 2AU 4 – Conditions de desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AU 5 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé.

Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même

Non règlementé.

Article 2AU 9 – Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article 2AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non règlementé.

Article 2AU 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non règlementé.

Article 2AU 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs et de plantations

Non règlementé.

Article 2AU 14 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

TITRE 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A comprend des parcelles sources de richesses biologique, agronomique, économique et paysagère dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole. La zone A est strictement protégée et la vocation de cette zone est réaffirmée pour l'avenir.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Les secteurs Ae**, correspondant aux zones agricoles présentant un intérêt écologique. Ils comprennent deux sous-secteurs :
 - les **sous-secteurs Aecu**, correspondant aux zones agricoles présentant un intérêt écologique et situées en coupure d'urbanisation.
 - les **sous-secteurs Aecupr**, correspondant aux zones agricoles présentant un intérêt écologique, situées en coupure d'urbanisation et au sein des espaces proches du rivage.
- **Les secteurs Acu**, qui correspondent aux « coupures d'urbanisation » au titre de la loi littoral, au Nord et au Sud de la ville. Le secteur Acu comprend **des sous-secteurs Acupr** qui correspondent aux « coupures d'urbanisation » au titre de la loi littoral et qui sont par ailleurs situés dans les espaces proches du rivage.
- **Les secteurs Apr**, correspondant aux zones agricoles situées dans les espaces proches du rivage.

Par ailleurs, la limite des « espaces proches du rivage » est figurée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

Certains bâtiments existants, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent bénéficier d'un changement de destination dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole existante. Ceux-ci ont été repérés par une étoile sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

La zone A est partiellement concernée par le **risque inondation** (PPRI de la commune de Marseillan approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012), lié aux inondations fluviales, à la submersion marine et aux risques de déferlement, repéré sur le document graphique du règlement (plan de zonage), et fait l'objet à ce titre de règles spécifiques, annexées au PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A sont interdites les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière.

Rappel : dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI joint en annexe du PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.) est strictement interdite.

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A, et sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

Dans la zone A, excepté dans les secteurs Ae et Acu (et leurs sous-secteurs Aecu, Aecupr et Acupr) :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, sont autorisées à condition de s'implanter en continuité de l'agglomération existante.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées incompatibles avec le voisinage existant, peuvent être implantées de manière isolée, de manière exceptionnelle, sous réserve :
 - D'être implantées en dehors des espaces proches du rivage (et donc en dehors du secteur Apr) dont la limite est reportée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage),
 - De ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages,
 - De l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- L'extension mesurée des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, est autorisée sous réserve que :
 - Le projet soit nécessaire au maintien ou au développement de l'activité de la coopérative ou de l'exploitation,
 - L'extension soit limitée à 30% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² de surface de plancher supplémentaire. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois.
- Les travaux de mises aux normes des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus,
- L'aménagement des bâtiments existants afin de permettre l'exercice d'activités complémentaires aux activités agricoles (accueil à la ferme, vente directe...) est autorisée sous réserve que la volumétrie des bâtiments existants ne soit pas modifiée.
- Les extensions limitées des constructions existantes autres qu'agricoles sont autorisées, dans la limite de 20% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire.
- La réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs pour permettre notamment la réalisation du boulevard urbain ainsi que ses annexes hydrauliques ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que leur desserte ;
- Les installations et ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont autorisés ;
- Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.).

Dans les secteurs Ae (y compris les sous-secteurs Aecu et Aecupr) et Acu (y compris les sous-secteurs Acupr) :

- L'extension mesurée des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, est autorisée sous réserve que :
 - Le projet soit nécessaire au maintien ou au développement de l'activité de la coopérative ou de l'exploitation,
 - L'extension soit limitée à 30% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² de surface de plancher supplémentaire. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois.
- Les travaux de mises aux normes des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus,
- L'aménagement des bâtiments existants afin de permettre l'exercice d'activités complémentaires aux activités agricoles (accueil à la ferme, vente directe...) est autorisée sous réserve que la volumétrie des bâtiments existants ne soit pas modifiée.
- Les extensions limitées des constructions existantes autres qu'agricoles sont autorisées, dans la limite de 10% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite d'un plafond de 20m² de surface de plancher supplémentaire. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire.
- La réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs pour permettre notamment la réalisation du boulevard urbain ainsi que ses annexes hydrauliques ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que leur desserte ;
- Les installations et ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont autorisés ;
- Les aménagements légers, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture au public de ces espaces (vocation récréative et écologique),

Peuvent être implantés dans le secteur Acu, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m².

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.).

Pour les constructions qui présentent un intérêt patrimonial et architectural identifiées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme :

- Les changements de destination des bâtiments existants vers une ou plusieurs destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier, restaurant.
- Le changement de destination doit se faire dans l'enveloppe des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Sur le domaine public maritime (DPM) ou dans les espaces inclus dans la « bande littorale dite des 100 mètres » peuvent être admis :

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables,
- Les occupations et aménagements temporaires du domaine public maritime sous réserve de la conformité, à tout au moins de la compatibilité, avec les règles d'utilisation de ce domaine et à la condition expresse de disposer d'un titre d'occupation domanial délivré par le service gestionnaire compétent,
- La mise en place ou la modification des ouvrages de protection,

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article A 3 – Conditions de desserte par les voies

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

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

Article A 4 – Conditions de desserte par les réseaux

EAU POTABLE :

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

Un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conformément aux dispositions légales en vigueur. En outre, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage, conformément à la réglementation en vigueur.

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

EAUX PLUVIALES :

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant et ne doit pas aggraver les conditions de ruissellement en aval ni modifier l'exutoire naturel.

Le réseau hydrographique existant (fossés, cours d'eau) devra être préservé. Un franc-bord de 5 mètres non aedificandi, de part et d'autre des berges, est mis en place sur les branches principales du réseau hydrographique pour assurer l'accès et l'entretien.

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION:

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

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

SECURITE INCENDIE :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

ENERGIES RENOUVELABLES :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

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

Article A 5 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres de l'emprise des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des autres voies publiques.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

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

Article A 9 – Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article A 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout des toitures pour les constructions à usage d'habitations,
- 10 mètres à l'égout des toitures pour les constructions nécessaires à l'activité agricole.

Les bâtiments existants d'une hauteur supérieure ne peuvent être surélevés. Leur réaménagement intérieur, le cas échéant, doit s'effectuer dans la volumétrie existante.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

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

Article A 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

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

Les extensions et changement de destination des constructions existantes autorisés doivent être réalisés dans le respect de leur caractère d'origine.

❖ ENERGIES RENOUVELABLES :

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

Article A 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

❖ Dispositions liées au pluvial :

Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables tels que graviers, etc...
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

Article A 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. En particulier dans le secteur Ae et les sous-secteurs Aecu et Aecupr : il conviendra de préserver les mosaïques culturelles.

Les constructions ou extensions autorisées devront être accompagnées de plantations d'accompagnement, en particulier dans le cas de stockage ou de dépôts de matériels.

Pour toute nouvelle plantation, il est proscrit d'utiliser les espèces identifiées comme envahissantes (*cf. liste en annexe n°1 du règlement*). Par ailleurs, tous les travaux d'arrachage ou de coupe devront également faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas contribuer à la dispersion de ces mêmes espèces envahissantes. Dans ce cas, il est recommandé de se rapprocher de structures conseil.

Article A 14 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

ZONE AC

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle est composée de deux secteurs :

- **Les secteurs Act**, correspondant aux secteurs terrestres,
- **Les secteurs Acm**, correspondant aux secteurs de production de l'étang de Thau.

Les zones Ac sont intégralement situées au sein de la « coupure d'urbanisation » définie au titre de la loi littoral, au Nord de la ville.

Les constructions et installations autorisées dans les secteurs Act et Acm, doivent notamment respecter, outre les dispositions du PPRI applicable, les dispositions spécifiques codifiées aux articles L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme aux termes desquels, en principe, « *en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.* ».

Toutefois, « *L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau* ».

Par ailleurs, en complément de ces dispositions, les constructions et installations autorisées dans les secteurs Act et Acm, devront nécessairement, dans les espaces proches du rivage, être limitées conformément à l'article L.121-13 du code de l'urbanisme.

La zone Ac est partiellement concernée par **le risque inondation** (PPRI de la commune de Marseillan approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012), lié aux inondations fluviales, à la submersion marine et aux risques de déferlement, repéré sur le document graphique du règlement (plan de zonage), et fait l'objet à ce titre de règles spécifiques, annexées au PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article Ac 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdite :

Toute autre occupation ou utilisation du sol que celles visées à l'article 2 du présent règlement applicable à la zone, notamment à usage d'habitation, d'hébergement temporaire ou permanente, ou industriel, est interdite.

Sont donc notamment interdites, dans l'ensemble de la zone Ac :

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire aux activités conchylicole et/ou aquacole, ou bien non liée et non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif,
- Tout changement de destination au sens des dispositions des articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme au sein des constructions existantes (et notamment toute transformation en tout ou partie, à des fins d'usage d'habitation, ou d'hébergement des tiers) à l'exception des changements de destination des constructions existantes en vue de les rendre plus conformes aux occupations et autorisations du sol admises à l'article Ac 2,
- Toute extension de bâtiments d'habitation existants et annexe,
- Les remblais, affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux qui pourraient être rendus nécessaires à l'occasion de travaux publics,
- Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage et en dehors des espaces urbanisés, toute installation, et toute construction nouvelle ou extension d'une construction existante. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L.121-17 du code de l'urbanisme).

Rappel : dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI joint en annexe du PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.) est strictement interdite.

Article Ac 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone Ac, et sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

Dans les secteurs Act, sont autorisées :

- Les constructions et installations, ou leurs extensions, liées et nécessaires aux activités conchylicole et aquacole,
- Les constructions et installations pour l'activité d'expédition liées et nécessaires aux activités conchylicole et aquacole, contiguës aux constructions et installations déjà existantes ou en annexe sur une même unité foncière ou, en cas d'impossibilité sur une unité foncière attenante,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la protection, à la salubrité, à l'accessibilité douce et motorisée, au stationnement et à la mise en valeur du Bassin de Thau et des secteurs conchylicoles et aquacoles ainsi que les aménagements et l'extension d'équipements d'utilité publique traitant ou valorisant les déchets produits par l'activité conchylicole et aquacole,
- Les aménagements ou équipements publics liés au fonctionnement des activités admises sur la zone,

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans, sous réserve qu'il ait été régulièrement autorisé et qu'il s'inscrive dans l'exercice d'une activité admise au titre du présent article,
- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau pourront comprendre des lieux d'accueil, de dégustation et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation,

Dans les secteurs Acm, sont autorisées :

Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques. (par exemples installations de tables conchylicoles, de pontons d'amarrage des navires, de pontons et portiques de déchargement ...).

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article Ac 3 – Conditions de desserte par les voies

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès : sur les déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche pied....

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

Voirie :

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Article Ac 4 – Conditions de desserte par les réseaux

EAU POTABLE :

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

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

ASSAINISSEMENT :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

EAUX PLUVIALES :

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant et ne doit pas aggraver les conditions de ruissellement en aval ni modifier l'exutoire naturel.

Le réseau hydrographique existant (fossés, cours d'eau) devra être préservé. Un franc-bord de 5 mètres non aedificandi, de part et d'autre des berges, est mis en place sur les branches principales du réseau hydrographique pour assurer l'accès et l'entretien.

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION:

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

SECURITE INCENDIE :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

[Article Ac 5 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques](#)

Non règlementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**[Article Ac 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques](#)**

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

[Article Ac 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives](#)

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, elle doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Article Ac 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Article Ac 9 – Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article Ac 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres au faîtage.

Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment.

Article Ac 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Afin d'éviter l'effet de masse qui nuit au paysage du bord de l'étang, la façade côtière sera travaillée en petites unités. L'impression de masse sera évitée au moyen des hauteurs différentes, des jeux de volumes, des toitures (à pentes) ou terrasses) et des couleurs.

Si la rénovation n'a pas pour objet de changer la structure ni la forme du toit mais le remplacement de matériaux défectueux, les pentes des toitures d'origine pourront être conservées.

Dans les autres cas, les toitures seront à deux pentes, sauf pour les constructions accolées ou imbriquées à la construction d'origine qui respectent la continuité, où le toit peut avoir une seule pente.

Dans le cas de couvertures en tuiles, la pente des toitures ne pourra excéder 33%.

Rappel: conformément aux dispositions du PPRI, dans les zones inondables : les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées : la création ou la modification de clôtures dans la mesure où celles-ci permettent une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 20 cm de haut maximum).

Article Ac 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables. Toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.

Il est ainsi exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée comme suit :

- tout projet jusqu'à 50 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement,
- au-delà de 50 m² de surface de plancher et jusqu'à 100 m² : 2 places de stationnement,
- au-delà de 100 m² et jusqu'à 150 m² de surface de plancher: 3 places de stationnement.

Les places de stationnement devront avoir une superficie, dégagement compris, de 5 m x 2,5 m soit 15 m², circulations non comprises.

Article Ac 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs et de plantations

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

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Les actions d'imperméabilisation des sols doivent, dans la mesure du possible, n'engendrer aucune modification conséquente des écoulements pluviaux (privilégier les revêtements drainant type dalles alvéolaires, etc.).

La végétalisation des abords des mas conchylicoles est recommandée ; elle sera constituée de végétaux adaptés au milieu saumâtre : par exemple *Atriplex halimus* (*Arroche marine / Pourpier de mer*) et/ou *Tamarix gallica* (tamaris).

Article Ac 14 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

TITRE 4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N concerne notamment les espaces naturels et forestiers qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui les composent. Mais également les zones actuellement occupées par une urbanisation diffuse existante où émerge un phénomène de cabanisation mais dont les extensions ne sont pas autorisées pour des raisons liées à la prise en compte du risque inondation, à la préservation des paysages et des milieux et au respect des dispositions issues de la « loi Littoral ».

Dans les deux cas, ces zones doivent prendre en compte les risques naturels (inondation, feu de forêts,...etc.), ainsi que des dispositions issues de la « loi littoral » (bande littorale dite des 100 mètres, espaces remarquables, coupures d'urbanisation...etc.).

Elle est composée de 5 secteurs dotés de règles particulières :

- **Les secteurs Nezh** : constitué des espaces définis comme remarquables au titre de la loi littoral, faisant notamment office de trame verte et bleue à l'échelle du territoire, composés de zones humides et de secteurs en partie urbanisés. Ces secteurs n'ont pas vocation à accueillir de constructions supplémentaires.
- **Le secteur Necm** : constitué des espaces définis comme remarquables au titre de la loi littoral, faisant notamment office de trame verte et bleue à l'échelle du territoire et correspondant au projet de mise en valeur du canal du Midi,
- **Les secteurs Nel** : constitués des espaces définis comme remarquables au titre de la loi littoral, faisant notamment office de trame verte et bleue à l'échelle du territoire, mais qui sont occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment des lagunages,
- **Les secteurs Net** : constitués des espaces définis comme remarquables au titre de la loi littoral, faisant notamment office de trame verte et bleue à l'échelle du territoire, et occupés par des campings et hébergements de plein-air à Marseillan-Plage.
- **Les secteurs Nzh** : constitué des zones humides et abords de cours d'eau situés en dehors des espaces définis comme remarquables au titre de la loi littoral.

La zone N est partiellement concernée par **le risque inondation** (PPRI de la commune de Marseillan approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012), lié aux inondations fluviales, à la submersion marine et aux risques de déferlement, repéré sur le document graphique du règlement (plan de zonage), et fait l'objet à ce titre de règles spécifiques, annexées au PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone N est partiellement concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (« Quartier du port et de la cave coopérative » / « Pointe des Onglous et Canal du Midi ») qu'il faut respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.).

Par ailleurs, dans la mesure où ils ont une valeur écologique importante, la plupart de ces espaces font l'objet de plan de gestions et/ou de documents d'objectifs. Il est recommandé de se rapprocher des structures référentes pour connaître les enjeux de gestion et les espèces pour lesquelles une attention particulière est souhaitée.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article N 2.

Rappel : dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI joint en annexe du PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.) est strictement interdite.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble des secteurs composant la zone N, et sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes, dont la création d'espaces refuges dans le cadre de la mise en place des mesures de mitigations définies par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.) sont autorisées.
- Les aménagements d'intérêt général nécessaires à la protection et à la mise en valeur biologique du Bassin de Thau sont autorisés.
- Les aménagements légers sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion de ces espaces, leur mise en valeur ou, le cas échéant, à leur ouverture au public notamment dans le cadre de Plans de Gestion et de Documents d'Objectifs,
- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux sont autorisés, notamment dans le cadre de Plans de Gestion et de Documents d'Objectifs,
- L'établissement de canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables est autorisé,
- Les installations et ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont autorisés,
- Les évolutions des habitations existantes rendues nécessaires par les mesures de mitigations prévues par le PPRI sont autorisées sous réserve du strict respect des dispositions du règlement du PPRI joint en annexe du (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.) pour les constructions situées en zone inondable sont autorisées, à savoir : les extensions limitées, à l'étage des bâtiments, dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaire, sans création de logement ou d'activité supplémentaire et sous réserve que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc...) sont admises.

Dans le secteur Necm, sous réserve des dispositions spécifiques liées à la « bande littorale des 100 mètres inconstructibles », en sus des dispositions communes à l'ensemble des secteurs composant la zone N :

- Les constructions et aménagements liés au projet de mise en valeur du Canal du Midi sont autorisés sous réserve de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU) et sous réserve du strict respect des dispositions du règlement du PPRI joint en annexe du PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.).

Dans les secteurs Nel, sous réserve des dispositions spécifiques liées à la « bande littorale des 100 mètres inconstructibles », en sus des dispositions communes à l'ensemble des secteurs composant la zone N :

- Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment ceux liés à l'entretien ou à l'extension des lagunages existants sont autorisés sous réserve du strict respect des dispositions du règlement du PPRI joint en annexe du PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.).

Dans le secteur Net, sous réserve des dispositions spécifiques liées à la « bande littorale des 100 mètres inconstructibles », en sus des dispositions communes à l'ensemble des secteurs composant la zone N :

- L'exploitation, ainsi que le réaménagement sans augmentation de la capacité d'accueil, des campings et le stationnement des caravanes sur ces espaces sont autorisés sous réserve du strict respect des dispositions du règlement du PPRI joint en annexe du PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.).

Sur le domaine public maritime (DPM) ou dans les espaces inclus dans la « bande littorale dite des 100 mètres » peuvent être admis :

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables sont autorisés,
- Les occupations et aménagements temporaires du domaine public maritime sont autorisés sous réserve de la conformité, à tout au moins de la compatibilité, avec les règles d'utilisation de ce domaine et à la condition expresse de disposer d'un titre d'occupation domanial délivré par le service gestionnaire compétent,
- La mise en place ou la modification des ouvrages de protection est autorisée,

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières édictées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU (cf. pièce n°6.4 du P.L.U.).

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article N 3 – Conditions de desserte par les voies

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

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

Article N 4 – Conditions de desserte par les réseaux

EAU POTABLE :

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

Un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conformément aux dispositions légales en vigueur. En outre, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage, conformément à la réglementation en vigueur.

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

EAUX PLUVIALES :

Dans l'ensemble des secteurs composant la zone N (excepté dans les secteurs Net)

En l'absence de réseaux, le constructeur sera tenu de réaliser des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant et ne doit pas aggraver les conditions de ruissellement en aval ni modifier l'exutoire naturel.

Le réseau hydrographique existant (fossés, cours d'eau) devra être préservé. Un franc-bord de 5 mètres non aedificandi, de part et d'autre des berges, est mis en place sur les branches principales du réseau hydrographique pour assurer l'accès et l'entretien.

Uniquement dans les secteurs Net (campings) :

La spécificité de cette zone réside est la faible densité du réseau pluvial, des terrains plats et la proximité avec les plages.

La collecte des eaux pluviales par un réseau à ciel ouvert (fossé, noue) et l'infiltration seront privilégiées sur cette zone

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets et aux aménagements dans le cadre d'une modification de l'existant ou d'un dysfonctionnement constaté.

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

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage (rétention) et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés conformément Schéma Stratégique de Gestion des Eaux Pluviales joint en annexe (cf. pièce n°6.15 du P.L.U.) sans porter préjudice aux terrains voisins.

Le réseau pluvial est de type séparatif. Une justification technique du caractère séparatif pourra être demandée par la ville de Marseillan aux exploitants.

Convention de rejet des eaux pluviales :

La Ville de Marseillan pourra demander une convention de rejet des eaux pluviales en fonction de la sensibilité des activités envisagées. Cette convention aura pour objet de préciser les règles de collecte et de traitement des eaux pluviales avant de rejet dans le réseau pluvial communal. Elle s'appuiera en tant que de besoin sur une note technique permettant de vérifier la conception et le dimensionnement des aménagements de gestion des eaux pluviales.

La convention sera obligatoire en cas de création d'un nouvel exutoire vers le milieu naturel.

Cas particulier des secteurs Net situés en bord de mer, de l'étang de Thau ou des graus :

En cas d'absence d'enjeux en aval, par exemple si rejet direct en mer ou dans l'étang, il n'est pas nécessaire de mettre en place des mesures compensatoires à l'imperméabilisation.

Dispositions à respecter suivant la superficie du projet :

- Cas des projets soumis à la Loi sur l'Eau :

Il s'agit généralement de projet dont la superficie (projet + bassin versant) est supérieure à 1 ha. Dans ce cas les mesures compensatoires sont définies par application de la doctrine MISE 34 et le dossier loi sur l'eau est joint au permis de construire instruit par la ville.

- Cas des projets non soumis à la Loi sur l'Eau :

Le règlement du PPRI impose un stockage compensatoire de 120 litres par m² imperméabilisé.

Il est demandé, en plus, de prévoir un ouvrage de fuite permettant la vidange en 24h pour éviter la prolifération des moustiques.

La ville de Marseillan se réserve la possibilité de demander une justification du dimensionnement des aménagements projetés pour le pluvial en fonction des contraintes spécifiques du projet et de la capacité du réseau pluvial en aval. Dans certain cas il pourra être demandé un ouvrage de type « noue » à ciel ouvert.

- Cas des projets de construction d'un seul logement

Il n'y a pas de demande spécifique de compensation à l'imperméabilisation

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION:

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

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

SECURITE INCENDIE :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

ENERGIES RENOUVELABLES :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

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

Article N 5 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres de l'emprise des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des autres voies publiques.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées doivent s'implanter à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

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

Article N 9 – Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble des secteurs composant la zone N :

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 7 mètres au faitage.

Les constructions existantes d'une hauteur supérieure ne peuvent être surélevées. Leur réaménagement intérieur, le cas échéant, doit s'effectuer dans la volumétrie existante.

En cas d'extension de constructions ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faitage du bâtiment.

Sur le domaine public maritime (DPM) ou dans les espaces inclus dans la « bande littorale dite des 100 mètres » :

La hauteur maximale n'est pas règlementée concernant la réalisation de postes de secours.

Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans l'ensemble des secteurs composant la zone N :

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

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

Les extensions et modifications de constructions existantes autorisées doivent être réalisés dans le respect de leur caractère d'origine.

❖ CLOTURES :

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre.

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

Rappel: conformément aux dispositions du PPRI, dans les zones inondables : les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées : la création ou la modification de clôtures dans la mesure où celles-ci permettent une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 20 cm de haut maximum).

❖ TOITURES :

Les toitures doivent être exécutées en tuile canal ou en tuile plate et doivent respecter la pente des toitures existantes, sans pouvoir excéder une pente de 30%.

❖ ENERGIES RENOUVELABLES :

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

Article N 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Dispositions liées au pluvial :

Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc...)
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

Article N 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs et de plantations

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Les actions d'imperméabilisation des sols doivent, dans la mesure du possible, n'engendrer aucune modification conséquente des écoulements pluviaux (privilégier les revêtements drainant type dalles alvéolaires, etc.).

Les aménagements et constructions autorisés ne devront pas porter atteinte aux continuités écologiques. Ainsi :

- Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune terrestre, notamment permettre le passage au sol de celle-ci. En ce sens, les clôtures à mailles larges (c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) sont à privilégier, les murs bahut continus, sans perméabilité sont à proscrire.

Rappel: chacun de ces secteurs étant situé en zone inondable, cette disposition vient en complément des dispositions du PPRI dans les zones inondables qui préconise que les clôtures pleines sont interdites et qui n'autorise la création ou la modification de clôtures que dans la mesure où celles-ci permettent une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 20 cm de haut maximum).

- Les aménagements des cours d'eau, et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves et de leur fonctionnalité) et préserver l'intégrité du lit mineur du cours d'eau.
- Les aménagements et constructions autorisés ne devront pas porter atteinte à la fonctionnalité hydraulique et écologique de l'ensemble des zones humides.

Aucune modification du fonctionnement hydraulique des cours d'eau, roubines, mares, ou zones humides saumâtres n'est autorisée : aucun comblement, aucune modification de la topographie, aucune modification des systèmes d'écoulement du pluvial.

- Les alignements d'arbres existants devront être maintenus. Ainsi, aucun arbre faisant parti d'un alignement existant ne pourra être abattu, sauf pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre devra être remplacé, au même endroit ou dans la continuité de l'alignement existant, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.
- Les vieux arbres isolés devront être maintenus dans la mesure où leur présence ne pose pas de problème de sécurité.
- Les haies ou buissons existants pourront être maintenus ou remplacés par des haies ou buissons de surfaces équivalentes, en évitant d'utiliser les espèces identifiées comme envahissantes (*cf. liste en annexe n°1 du règlement*). Une attention particulière sera portée à ne pas contribuer à la dispersion de ces dernières, au cours de travaux d'arrachage ou de coupe. Il est recommandé de se rapprocher de structures conseils pour tous travaux d'entretien qui concernent une de ces espèces.
- L'utilisation d'herbicides susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des zones humides est proscrite.
- Pour toute nouvelle plantation, il est proscrié d'utiliser les espèces identifiées comme envahissantes (*cf. liste en annexe n°1 du règlement*). Par ailleurs, tous les travaux d'arrachage ou de coupe devront également faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas contribuer à la dispersion de ces mêmes espèces envahissantes. Dans ce cas, il est recommandé de se rapprocher de structures conseil.

Article N 14 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales




Non règlementé.


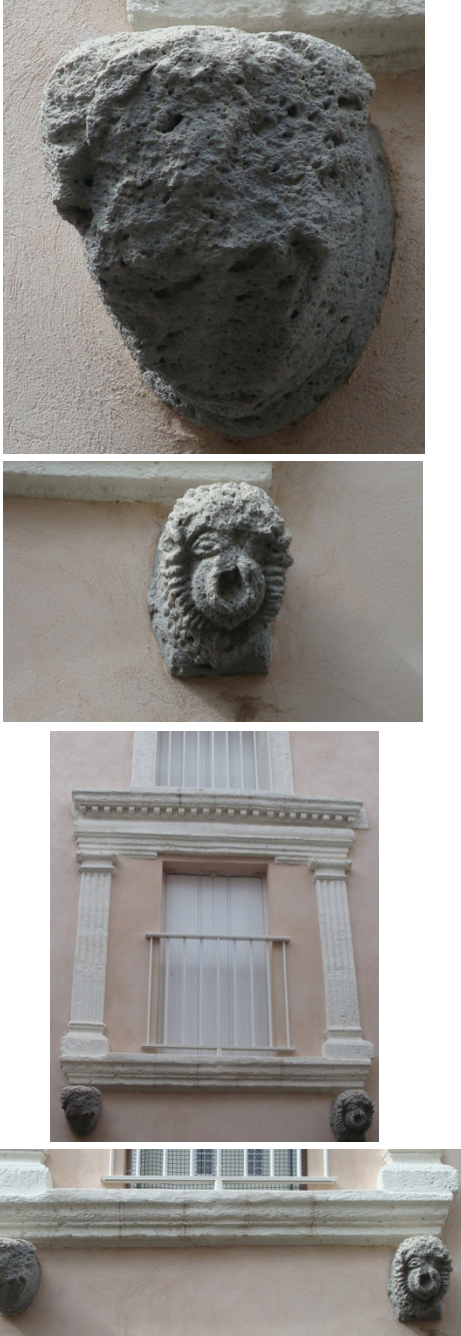
ANNEXES AU REGLEMENT




ANNEXE N°1 : LISTE DES ESPECES VEGETALES ENVAHISSANTES A PROSCRIRE




- *Agave americana* (agave),
- *Amorpha fruticosa* (faux indigo),
- *Arundo donax* (canne de Provence),
- *Baccharis halimifolia* (sénéçon en arbres),
- *Tamarix ramosissima* (tamaris d'été),
- *Cortaderia selloana* (herbe de la Pampa),
- *Bambous Reynoutria japonica* (renouée du Japon),
- *Elaeagnus angustifolia* (olivier de bohème),
- *Buddleja davidii* (arbre aux papillons),
- *Yucca gloriosa* (yucca),
- *Carpobrotus sp.* (griffes de sorcières),
- *Lippia canescens*




ANNEXE N°2 : LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER, METTRE EN VALEUR OU REQUALIFIER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL




| N° | Réf. cadastrale | Photo | Descriptif |
|----|-----------------|---|---|
| 1 | BR 304 |  | Encadrement de porte en pierre de basalte noire : Arc en segment avec clé et moulures en forme de vagues. |
| 2 | BR 313 |  | Fenêtre à meneaux et petite fenêtre à encadrement de basalte avec corniche. |
| 3 | BR 335 |  | Porte d'une maison construite sous Louis XV vers 1755. Encadrement en clé de voute |




| N° | Réf. cadastrale | Photo | Descriptif |
|----|-----------------|--|--|
| 3 | BR 335 |  | <p>L'encadrement de la porte présente, en clé de voûte, un écusson gravé d'un cœur.</p> |
| 4 | BR 344 |  | <p>Encadrement de fenêtre à pilastres cannelés. Architrave composée de plusieurs moulures, surmontée d'une frise. Au-dessous de l'appui, 2 têtes de lions en pierre basaltique</p> |




| N° | Réf. cadastrale | Photo | Descriptif |
|----|--------------------|---|--|
| 5 | BR 364 |  | <p>La chapelle des Pénitents bleus. Seule une fenêtre et une arcade en plein cintre. Sa clé est une agrafe en forme de volutes finement décorée de motifs à fleurs et feuillages. La statue de Saint Jean de l'Évangéliste a donné son nom à la placette.</p> |
| 6 | BR 149 |  | <p>Ouverture en forme d'arc en plein cintre. De part et d'autre de l'encadrement, deux pilastres ornés de cannelures. Les bases très importantes, à plusieurs moulures, bossage saillant en pointe de diamant. Fronton cintré brisé avec à la base deux motifs ; Au milieu de ceux-ci un oculus.</p> |
| 7 | Rue du 4 Septembre |  | <p>Pompe</p> |




| N° | Réf. cadastrale | Photo | Descriptif |
|----|-----------------|---|--|
| 8 | Rue Auber |  | Pompe |
| 9 | BS 121 |  | <p>Porte du XVIIIème. Encadrement en forme d'arc en segment, souligné par une moulure Ionique (construite sur l'ancien château des seigneurs de Marseillan)</p> |
| 10 | BS 65 |  | <p>Portail du 17^{ème} siècle monumental. Ouverture en plein cintre. L'arc est formé de gros bossages rayonnants reposant sur des <i>impostes</i>* à moulures.</p> <p><i>* Une imposte est la dernière pierre du pied-droit d'une porte faisant saillie sur les autres pierres ayant ordinairement quelques moulures et sur laquelle on pose la 1^{ère} pierre qui commence à former le cintre de la porte.</i></p> <p>Au-dessus une architrave à moulure est interrompue en son centre par un occlus.</p> |





| N° | Réf. cadastrale | Photo | Descriptif |
|----|-----------------|---|---|
| 11 | BS 323 |  | <p>Encadrement simple en basalte : 2 pilastres soutiennent une corniche saillante.</p> |
| 12 | BS 47 |  | <p>Le porcheron : 2 poternes du village protection située en retrait de la porte d'Agde.</p> |
| 13 | BS 35 |  | <p>Porte de la 3^{ème} mairie (1816 à 1919). La porte de l'ancienne mairie replacée dans l'immeuble d'habitation construit à son emplacement. L'ouverture est légèrement cintrée, deux pilastres soutiennent la corniche saillante.</p> |




| N° | Réf. cadastrale | Photo | Descriptif |
|----|-----------------|---|---|
| 14 | BS 160 |  | <p>Halle de pierre à charpente de bois du XVIIème siècle, lieu de rassemblement. Les consuls y prêtaient serment après leur élection, tous les ans, le jour de la chandeleur.</p> |
| 15 | BS 165 |  | <p>Ancien hôtel du marquis de Montalet</p> |
| 16 | BS 164 |  | <p>Maison du Bayle résidence du représentant du seigneur, le comte-évêque d'Agde. Voûtes gothiques et fenêtres à meneaux.</p> |

| N° | Réf. cadastrale | Photo | Descriptif |
|----|-----------------|---|---|
| 17 | BS 187 |  | <p>Ecusson en pierre noire basaltique d'Agde entouré d'un cœur sculpté, encadré des lettres : C.C corps consulaire. Au-dessus du cœur une date incrustée en chiffres d'étain</p> |
| 18 | BS 156 |  | <p>En haut de la façade la statue d'une vierge couronnée</p> |
| 19 | BS 147 |  | <p>Ouverture en pierre noire basaltique du XVIème. L'arc en plein cintre repose sur des impostes apparentes. Deux pilastres surmontés de chapiteaux. Sur la moulure un peu excentrée, inscription en plomb : 1593.</p> |

| N° | Réf. cadastrale | Photo | Descriptif |
|----|-----------------|---|---|
| 20 | BT 254 |  | <p>Encadrement en basalte. Date gravée à demi effacée : 1639</p> |
| 21 | BT 224 |  | <p>Encadrement rectangulaire en basalte. Pieds-droits surmontés de 2 tables bordées de gouttes. Linteau composé d'une clé apparente encadrée de claveaux.</p> |
| 22 | Rue Bel-Air |  | <p>Ruelle caladée*. * <i>caladée : pavée de pierres</i></p> |



| N° | Réf. cadastrale | Photo | Descriptif |
|----|-----------------|---|---|
| 23 | BT 70 |  | <p>Encadrement rectangulaire en basalte. Corniche ornée de moulures en baguettes.</p> |
| 24 | BT 59 |  | <p>Fenêtre renaissance murée. Deux pilastres ioniques sont surmontés d'un chapiteau dont le <i>tailloir</i>* est orné d'une fleurette. Au-dessus, une frise de volutes avec feuilles et soulignée de denticules.</p> <p>*<i>tailloir</i>: partie supérieure du chapiteau des colonnes</p> |
| 25 | BT 270 |  | <p>Ouverture rectangulaire. Moulure en baguette suivie d'une rainure. Pieds-droits surmontés de deux tables bordées de cinq gouttes. Linteau avec clé apparente encadrée de claveaux.</p> |

| N° | Réf. cadastrale | Photo | Descriptif |
|----|-----------------|---|---|
| 26 | BT 20 |  | Encadrement rectangulaire avec moulures superposées. Corniche saillante et supporte un balcon |
| 26 | BT 20 |  | Zoom porte heurtoir ou marteau de <i>porte</i> |
| 27 | BT 135 |  | Porte de la 2 ^{ème} moitié du XVIII ^{ème} . Son arc en plein cintre repose sur des impostes saillantes et des peids-droits posés sur des bases carrées. Une clé en bossage triangulaire va jusqu'à la corniche. |
| 28 | BT 113 |  | Tête humaine à demi effacée d'une ancienne porte. |

| N° | Réf. cadastrale | Photo | Descriptif |
|----|---------------------|---|--|
| 29 | Impasse de la Pompe |  | <p>Pompe publique à balancier utilisée par les marseillanais jusqu'en 1958.</p> |
| 30 | BT 32 |  | <p>Encadrement rectangulaire, souligné par une baguette suivie d'un <i>cavet</i>*. Des consoles avec moulures en forme de tables terminées par des gouttes, soutiennent un entablement droit. La clé saillante en bossage est entourée de deux claveaux.</p> <p><i>*cavet : moulure concave dont le profil est d'un quart de cercle.</i></p> |
| 31 | BT 07 |  | <p>Encadrement de basalte en plein cintre</p> |



ANNEXE N°3 : LISTE DES DOMAINES AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'UBANISME

1 - DOMAINE DE BELLEVUE

| Extrait cadastral | Extrait ortho photo |
|---|---|
| <p>Parcelles construites accueillant des bâtiments susceptibles de changer de destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 150 AA 03 : 6 883 m² parcelle bâtie | |
|  |  |



Usage actuel des bâtiments et intérêt patrimonial

Ancien mas viticole du XIXème, les bâtiments qui le composent sont actuellement inhabités pour cause de très mauvais état. Un projet de rénovation est en cours d'étude.

| Qualité paysagère et contexte agricole | |
|---|---|
| <p>Qualité paysagère</p> <ul style="list-style-type: none"> • Domaine situé sur un point haut : point d'appel du regard depuis la RD 51 • Pinède surplombe la lagune |  |
| <p>Contexte agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cultures : blé |  |

| Accès et dessertes par les réseaux | |
|------------------------------------|--|
| Accès au domaine | Route revêtue depuis la RD 51. |
| Desserte par les réseaux | Electricité : oui Assainissement : oui Eau potable : oui |




2 - DOMAINE DE LA BELLONETTE

| Extrait cadastral | Extrait ortho photo |
|--|---|
| <p>Parcelles construites accueillant des bâtiments susceptibles de changer de destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> • AC 4 : 6750 m² | |
|  |  |

Usage actuel des bâtiments et intérêt patrimonial



Plan de localisation des bâtiments

| | |
|---|--|
| <p>Bâtiment n°1</p> <p>Usage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitation principale des propriétaires et chambres d'hôtes <p>Intérêt patrimonial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maison de Maître 1890 |  |
| <p>Bâtiment n°2</p> <p>Usage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Location à l'année et saisonnière <p>Intérêt patrimonial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Volumes traditionnels agricoles. Bâti en mauvais état. |  |
| <p>Bâtiment n°3</p> <p>Usage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anciennes écuries non occupées depuis de nombreuses années. <p>Intérêt patrimonial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grands volumes traditionnels agricoles de la fin du XIXème siècle. Bâti en mauvais état. |  |

| | |
|--|---|
| <p>Bâtiment n°4</p> <p>Usage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Location pour stockage de matériel <p>Intérêt patrimonial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Architecture traditionnelle agricole |  |
| <p>Qualité paysagère et contexte agricole</p> | |
| <p>Qualité paysagère</p> <ul style="list-style-type: none"> • Domaine très végétalisé. • Présence de quelques grands arbres. • Allée cavalière • Situation en bordure d'étang. |  |
| <p>Contexte agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> • Viticulture • Terres labourables |  |
| <p>Accès et dessertes par les réseaux</p> | |
| <p>Accès au domaine</p> | <p>Route revêtue depuis la RD 51 en partie en mauvais état</p> |
| <p>Desserte par les réseaux</p> | <p>Electricité : oui</p> <p>Assainissement : autonome. Installation contrôlée par le SPANC. Travaux prévus</p> <p>Eau potable : captage privé</p> |

3 - DOMAINE DE BEL AIR

| Extrait cadastral | Extrait ortho photo |
|---|---|
| <p>Parcelles construites accueillant des bâtiments susceptibles de changer de destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 150 AI 6 : 2626 m² • 150 AI 7 : 6564 m² | |
|  |  |

Usage actuel des bâtiments et intérêt patrimonial



Plan de localisation des bâtiments

Bâtiment n°1

Usage

- Hangar agricole (stockage de matériel)

Intérêt patrimonial

- Hangar en bardage métallique



Bâtiment n°2

Usage



- 2.1. Habitation : location à l'année (R+1)
- 2.2. Salle de réception inutilisée depuis plusieurs années (en rez-de-chaussée)
- 2.3. Remise (stockage de matériel). Bâtiment qui se dégrade par manque d'entretien.
- 2.4. Location saisonnière + garage.
- 2.5. Habitation : location à l'année

Intérêt patrimonial

- Grand volumes traditionnels agricoles.


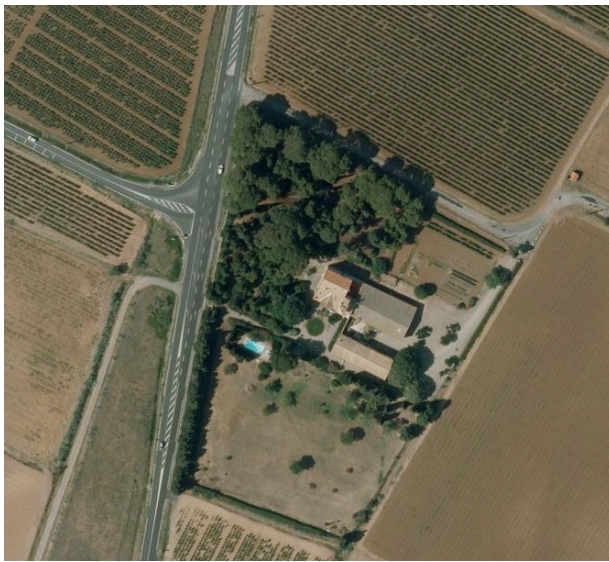


| | |
|--|---|
| <p><u>Bâtiment n°3</u></p> <p>Usage</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3.1. Habitation : résidence principale. • 3.2. Ancienne cave. Utilisée comme entrepôt. <p>Intérêt patrimonial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grands volumes traditionnels agricoles |  |
| <p><u>Bâtiment n°4</u></p> <p>Usage</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4.1. Habitation : résidence principale. • 4.2. Habitation : location saisonnière <p>Intérêt patrimonial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maison de maître |  |

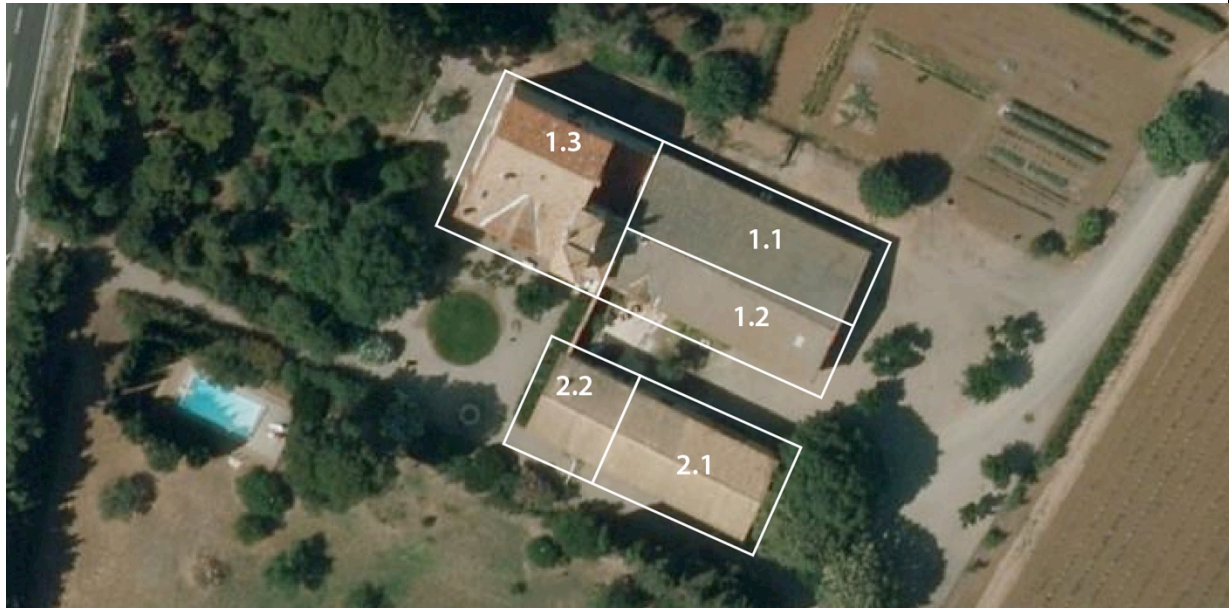
| Qualité paysagère et contexte agricole | |
|---|---|
| <p>Qualité paysagère</p> <ul style="list-style-type: none"> • Domaine situé sur un point haut : point d'appel du regard depuis la RD 51 • Parc arboré et alignement de grands pins |  |
| <p>Contexte agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> • Viticulture (dépend de la cave coopérative de Pinet). • Vin de pays d'Oc pour les parcelles situées à Marseillan. • AOC Picpoul pour les parcelles situées à Pomérols • Cultures : blé • Note : le siège d'exploitation est situé sur la commune de Pomerols. |  |

| Accès et dessertes par les réseaux | |
|---|---|
| Accès au domaine | Route revêtue depuis la RD 51 |
| Desserte par les réseaux | <p>Electricité : oui</p> <p>Assainissement : autonome. Travaux prévus par le SPANC</p> <p>Eau potable : captage privé mais possibilité de se raccorder facilement sur le réseau public proche (moins de 500 mètres – compteur existant)</p> |

4 - DOMAINE DE LA ROUQUETTE

| Extrait cadastral | Extrait ortho photo |
|--|---|
| <p>Parcelles construites accueillant des bâtiments susceptibles de changer de destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> • AN 33 : 6920 m² • AN 45 : 11447 m² • AN 46 : 1760 m² | |
|  |  |

Usage actuel des bâtiments et intérêt patrimonial



Plan de localisation des bâtiments

Bâtiment n°1 (Emprise au sol : 350 m²)

Usage

- 1.1 et 1.2 caveau de vente et cuve (emprise au sol 196 m²)
- 1.3. habitation

Intérêt patrimonial

- Oui



Bâtiment n°2



Usage

- 2.1. Garage et hangar
- 2.2. Habitation

Intérêt patrimonial



- Oui



| Qualité paysagère et contexte agricole | |
|---|---|
| <p>Qualité paysagère</p> <ul style="list-style-type: none"> • Domaine situé sur un point haut : vue lointaine étang et pré baugé • Parc arboré de grands pins sans alignement |  |
| <p>Contexte agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> • Viticulture acheminement du raisin cave familial de Pinet mais cépages sont sur Marseillan. • IGP Vin de pays d'Oc • Cultures : non • Siège d'exploitation Commune de Marseillan |  |

| Accès et dessertes par les réseaux | |
|------------------------------------|---|
| Accès au domaine | Route revêtue depuis la RD 51 |
| Desserte par les réseaux | Electricité : oui Assainissement : autonome. SPANC Eau potable : forage |

5 - DOMAINE DE MONTPENEDRE

| Extrait cadastral | Extrait ortho photo |
|---|---|
| <p>Parcelles construites accueillant des bâtiments susceptibles de changer de destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> • AE6 / AE9 / AE14 • AE 39 44 45 48 49 51 53 54 | |
|  |  |

Usage actuel des bâtiments et intérêt patrimonial



Plan de localisation des bâtiments

Bâtiment n°1

Usage

- habitation : résidence principale familiale

Intérêt patrimonial

- Grands volumes – année de construction 1880



Bâtiment n°2



Usage



- 2.1 habitation : location à l'année
- 2.2 Stockage

Intérêt patrimonial

- Non – ancienne cave






| | |
|--|---|
| <p><u>Bâtiment n°3</u></p> <p>Usage</p> <ul style="list-style-type: none">• habitation : location à l'année <p>Intérêt patrimonial</p> <ul style="list-style-type: none">• non |  |
| <p><u>Bâtiment n°14</u></p> <p>Usage</p> <ul style="list-style-type: none">• Ancien hangar qui s'est effondré : à rénover en l'état. Léger (toiture) <p>Intérêt patrimonial</p> <ul style="list-style-type: none">• non – maison récente fin du XXème siècle |  |

| Qualité paysagère et contexte agricole | |
|---|---|
| <p>Qualité paysagère</p> <ul style="list-style-type: none"> • Végétation développée, • Grands arbres : point d'appel du regard • Etang de Thau • Cône de vue Mont Saint Clair |  |
| <p>Contexte agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> • Viticulture (environ 47 ha) : vin de pays d'Oc. Vente directe au domaine. • Parcelles en rotation : environ 3 ha. • note : le siège d'exploitation est situé sur le domaine |  |




| Accès et dessertes par les réseaux | |
|---|---|
| Accès au domaine | Route non revêtue (graviers) depuis la RD 51. |
| Desserte par les réseaux | Electricité : oui Assainissement : autonome installation contrôlée par le SPANC Eau potable : captage privé |

6 - DOMAINE DE LA FADEZE



| Extrait cadastral | Extrait ortho photo |
|---|---|
| <p>Parcelles construites accueillant des bâtiments susceptibles de changer de destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> • AM 78 : 4 147 m² • A M 4 : 889 m² | |
|  |  |

| Usage actuel des bâtiments et intérêt patrimonial |
|--|
|  |

Plan de localisation des bâtiments

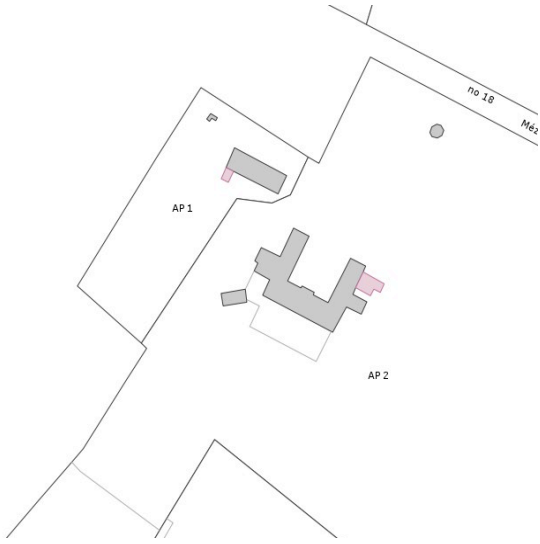

| | |
|--|--|
| <p><u>Bâtiment n°1</u></p> <p>Usage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cave (pressoir, cuves, etc...) • Caveau de dégustation et de vente directe • Bureaux <p>Intérêt patrimonial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grands volumes traditionnels agricoles. Années 1920. |  |
| <p><u>Bâtiment n°2</u></p> <p>Usage</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2.1. Habitation : résidence principale (famille du propriétaire exploitant) • 2.3. Habitation : résidence principale (autres propriétaires) • 2.2. Hangar : stockage des machines et du matériel <p>Intérêt patrimonial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grands volumes traditionnels agricoles |  |
| <p><u>Bâtiment n°3</u></p> <p>Usage</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2.1. Habitation : résidence secondaire (autres propriétaires) <p>Intérêt patrimonial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maison de maître du XIXème siècle |  |

| | |
|---|--|
| <p>Bâtiment n°4</p> <p>Usage</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2.1. Habitation : résidence principale (exploitant du domaine) <p>Intérêt patrimonial</p> <ul style="list-style-type: none"> • pas d'intérêt maison récente fin XXème siècle |  |
| <p>Autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ancienne aire de lavage : n'est plus utilisé. • Local technique du forage (captage d'eau privé) • Transformateur EDF. | |

| | |
|---|--|
| <p align="center">Qualité paysagère et contexte agricole</p> | |
| <p>Qualité paysagère</p> <ul style="list-style-type: none"> • Végétation développée, • Grands arbres : point d'appel du regard. |  |
| <p>Contexte agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> • Viticulture (environ 47 ha) : vin de pays d'Oc. Vente directe au domaine. • Parcelles en rotation : environ 3 ha. • Note : le siège d'exploitation est situé sur le domaine |  |

| Accès et dessertes par les réseaux | |
|------------------------------------|---|
| Accès au domaine | Route non revêtue (graviers) depuis la RD 51 |
| Desserte par les réseaux | Electricité : oui Assainissement : autonome. Installation contrôlée par SPANC Eau potable : captage privé |

7 - DOMAINE DE LA BARRALE



| Extrait cadastral | Extrait ortho photo |
|---|--|
| <p>Parcelles construites accueillant des bâtiments susceptibles de changer de destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> • AP 2 : 44200 m² • AP 1 : 4 590 m² | |
|  <p>The cadastral map shows two parcels, AP 1 and AP 2, with building footprints. A road labeled 'no 18' and 'Més' is visible at the top right.</p> |  <p>An aerial ortho photo showing the buildings on the site, including a large central building and several smaller structures, surrounded by trees and swimming pools.</p> |

Usage actuel des bâtiments et intérêt patrimonial





Plan de localisation des bâtiments

| | |
|--|--|
| <p><u>Bâtiment n°1</u></p> <p>Usage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitation à l'année • Activités viticoles jusqu'en 1980. <p>Intérêt patrimonial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maison de maître de 1875 • Grands volumes traditionnels agricoles |  |
| <p><u>Bâtiments n°2 et 4</u></p> <p>Usage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entrepôts <p>Intérêt patrimonial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grands volumes traditionnels agricoles |  |
| <p><u>Bâtiment n°3</u></p> <p>Usage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitation : partie longitudinale (RDC et R+1) location à l'année <p>Intérêt patrimonial</p> <ul style="list-style-type: none"> • pas d'intérêt patrimonial |  |
| <p><u>Bâtiment n°5</u></p> <p>Usage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitation : location <p>Intérêt patrimonial</p> <ul style="list-style-type: none"> • clocher de la maison de maître |  |

| Qualité paysagère et contexte agricole | |
|--|---|
| <p>Qualité paysagère</p> <ul style="list-style-type: none"> • Végétation développée, • Entourée de champs de vignes (fermage) |  |
| <p>Contexte agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cultures : blé et melon |  |

| Accès et dessertes par les réseaux | |
|---|---|
| Accès au domaine | Route revêtue depuis la RD 51 |
| Desserte par les réseaux | <p>Electricité : oui</p> <p>Assainissement : travaux prévus dans le cadre du SPANC</p> <p>Eau potable : raccordé sur le réseau public proche, compteur existant. Au préalable puits nappe phréatique.</p> |

8 - DOMAINE DES CHARMETTES




| Extrait cadastral | Extrait ortho photo |
|---|---|
| <p>Parcelles construites accueillant des bâtiments susceptibles de changer de destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 150 BI 1 : 7 225 m² | |
|  |  |


Usage actuel des bâtiments et intérêt patrimonial



Plan de localisation des bâtiments

| | |
|--|--|
| <p><u>Bâtiment n°1</u></p> <p>Usage</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.1 Caveau • 1.2 Cave + cuve <p>Intérêt patrimonial</p> <ul style="list-style-type: none"> • pas d'intérêt patrimonial |  |
| <p><u>Bâtiment n°2</u></p> <p>Usage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pressoir <p>Intérêt patrimonial</p> <ul style="list-style-type: none"> • pas d'intérêt patrimonial |  |
| <p><u>Bâtiment n°3</u></p> <p>Usage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitation : R+1 • Stockage en RDC <p>Intérêt patrimonial</p> <ul style="list-style-type: none"> • pas d'intérêt patrimonial |  |

| | |
|---|--|
| <p><u>Bâtiment n°4</u></p> <p>Usage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hangar <p>Intérêt patrimonial</p> <ul style="list-style-type: none"> • pas d'intérêt patrimonial |  |
| <p><u>Bâtiment n°5</u></p> <p>Usage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hangar <p>Intérêt patrimonial</p> <ul style="list-style-type: none"> • pas d'intérêt patrimonial |  |
| <p><u>Bâtiment n°6</u></p> <p>Usage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitation <p>Intérêt patrimonial</p> <ul style="list-style-type: none"> • oui |  |

| Qualité paysagère et contexte agricole | |
|---|---|
| <p>Qualité paysagère</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parc arboré mais sans alignement (pins..) • Allée de Pins • Cônes de vue sur le Mont Saint Clair de Sète |  |
| <p>Contexte agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> • Viticulture : vinification sur place, vignes sur Marseillan et Pomerols et Agde <ul style="list-style-type: none"> - Vin de pays d'Oc pour le vrac - Côte de Thau bouteilles • Cultures : non • Siège d'exploitation : Commune de Agde |  |

| Accès et dessertes par les réseaux | |
|------------------------------------|--|
| Accès au domaine | Route revêtue depuis la route de Florensac D32E8 |
| Desserte par les réseaux | <p>Electricité : oui</p> <p>Assainissement : autonome, fosse septique et distillerie Bel</p> <p>Eau potable : réseau public proche</p> |

LEXIQUE

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.

Accès direct

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

Activités

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

Activités artisanales

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

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

Activités industrielles

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

Affouillements et exhaussements du sol

Cf. articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Les opérations de déblais remblais visées dans le présent règlement concernent donc les travaux en deçà des seuils fixés par l'article R 421-23.

Aléa

Probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de résiduel, modéré ou fort en fonction de plusieurs facteurs : hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, temps de submersion, délai de survenance. Ces facteurs sont qualifiés par rapport à l'évènement de référence.

Alignement

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

Annexe

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

Arbres de hautes tiges

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

Baie

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

Bandeau

Bande horizontale saillante, unie ou moulurée qui règne sur le pourtour d'un bâtiment.

Bardage

Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreudage

Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

Bâtiment

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

Batardeau

Barrière anti inondation amovible.

Bâtiment public

Bâtiment appartenant à une personne publique ou réalisé sous maîtrise d'ouvrage publique.

Berges

Bords d'un cours d'eau.

Bordure

Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

Camping, Caravane

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

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

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

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

Carrière

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

Changement de destination

Transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des destinations établies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme :

- habitation,
- hébergement hôtelier,
- bureaux,
- commerce,
- artisanat,
- industrie,
- exploitation agricole ou forestière,
- fonction d'entrepôt
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces 9 classes ont été regroupées en fonction de leur vulnérabilité (b, c, d). A été intercalée une catégorie de vulnérabilité spécifique pour les établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables, tels que définis ci-après :

a) établissements recevant des populations vulnérables et établissement stratégiques

b) locaux de logements qui regroupent les locaux « à sommeil » : habitation, hébergement hôtelier, sauf hôpitaux, maison de retraite... visés au a). Cette notion correspond à toute la construction et non aux seules « pièces à sommeil ». Gîtes et chambres d'hôtes font partie des locaux de logement. Pour les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, la création d'une chambre ou d'un gîte supplémentaire est considérée comme la création d'un nouveau logement.

c) locaux d'activités : bureau, commerce, artisanat, industrie hors logement.

d) locaux de stockage : fonction d'entrepôt, bâtiments d'exploitation agricole ou forestière hors logement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, piscine publique, école, mairie, services techniques, caserne, etc...) sont rattachées aux catégories de locaux correspondants (par exemple, les crèches et bâtiments scolaires sont des établissements recevant des populations vulnérables, les casernes et services techniques relèvent des établissements stratégiques, les gymnases et piscines publiques appartiennent aux locaux d'activité).

Les équipements d'intérêt général font l'objet d'une réglementation particulière.

Changement de destination et réduction de la vulnérabilité

Dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité. Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente leur risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logements. Par rapport aux 4 catégories précédemment citées, la hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, est retenue : Établissements recevant des populations à caractère vulnérable > Habitation, hébergement hôtelier > bureaux, commerce, artisanat ou industrie > locaux de stockage (soit a > b > c > d). Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

A noter :

- Au regard de la vulnérabilité, un hôtel, qui prévoit un hébergement, est comparable à l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité type commerce.
- Bien que ne changeant pas de catégorie de vulnérabilité (b), la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.

Clôtures

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

Contigu

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

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé.

Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

Construction

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

Cote NGF

Niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, ramené au Nivellement Général de la France (NGF).

Cote TN ou cote Terrain Naturel

Cote NGF du terrain naturel avant travaux, avant projet.

Défrichement

Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

NB : Une autorisation de défrichement doit être obtenue.

Dégustation conchylicole :

Au titre du code rural, l'activité de dégustation peut être considérée comme un « prolongement de l'acte de production » dans certaines conditions :

- l'activité doit être exercée par un exploitant agricole, conchyliculteur disposant des autorisations d'exploitation de cultures marines ;

- la dégustation concerne des produits issus exclusivement de la production de l'exploitation ;
- la part des revenus relevant des bénéfices agricoles devant rester prédominante conformément à l'article 75 du code général des impôts.

La dégustation correspond à la préparation et la consommation de coquillages crus produits par l'établissement conchylicole agréé.

La notion de dégustation s'entend alors comme la découverte, la valorisation, la promotion des produits conchylicoles dans le prolongement de l'acte de production en culture marine. Il s'agit de faire goûter en quantité limitée des produits issus de l'établissement sur lequel se déroule l'activité.

Par conséquent les Établissements autorisés à faire de la dégustation :

Les conchyliculteurs disposant cumulativement :

- d'autorisations d'exploitation de cultures marines et d'un établissement de purification
- d'un établissement d'expédition agréée conforme au Règlement (CE) n° 853/2004 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 fixant des règles spécifiques d'hygiène applicables aux denrées alimentaires d'origine animale (JOUE du 30/04/2004),
- d'un agrément des services de la Direction départementale de la protection des populations (DDPP) conformément à la législation en vigueur.

Les conditions particulières de dégustation sont conformes aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

Destinations :

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

- **Artisanat** (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :
 - coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
 - cordonnerie ;
 - photo ;
 - reprographie, imprimerie, photocopie ;
 - optique ;
 - fleuriste ;
 - serrurerie ;
 - pressing, retouches, repassage ;
 - toilettage ;
 - toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation... ;
- **Bureaux (activités tertiaires) et services :**
 - bureaux et activités tertiaires ;
 - médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
 - sièges sociaux ;
 - autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public,
 - éditeur, etc. ;
 - bureau d'études : informatique, etc. ;
 - agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,
 - agences de voyage, auto-école, etc. ;
 - prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
 - établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
 - locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;
- **Commerces :**
 - commerce alimentaire :
 - cafés et restaurants ;
 - alimentation générale ;

- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
- caviste ;
- produits diététiques ;
- primeurs ;
- commerce non alimentaire :
- équipement de la personne :
 - chaussures ;
 - lingerie ;
 - sports ;
 - prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;
- équipement de la maison :
 - brocante ;
 - gros et petit électroménager ;
 - gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
 - quincaillerie ;
 - tissus ;
 - vaisselle et liste de mariage ;
- automobiles – motos –cycles :
 - concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
 - station essence ;
- loisirs :
 - sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
 - musique ;
 - jouets, jeux ;
 - librairie, bouquiniste, papeterie ;
- divers :
 - pharmacie hors CDEC ;
 - tabac ;
 - presse ;
 - cadeaux divers ;
 - fleuriste, graines, plantes ;
 - horlogerie, bijouterie ;
 - mercerie ;
 - maroquinerie ;
 - parfumerie ;
 - galerie d'art ;
 - animalerie
- **Entrepôts (stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers, etc...);**
- **Équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Les aires d'accueil des gens du voyage, les déchèteries ou encore les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

- **Exploitation agricole :**

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

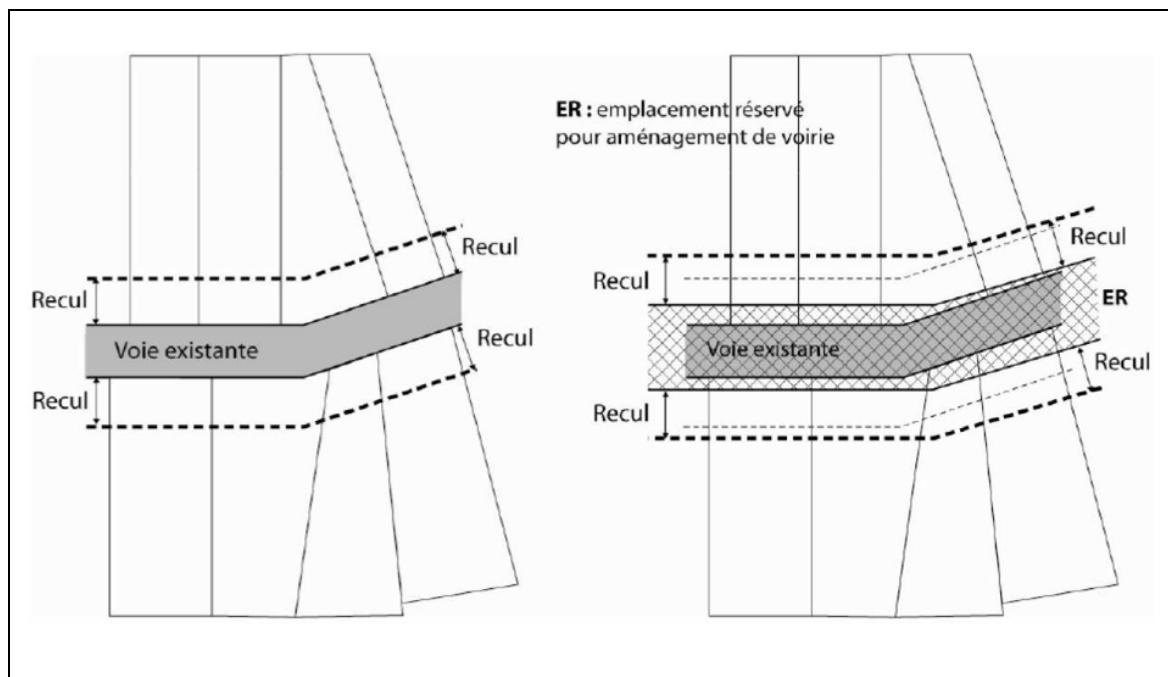
- caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- configuration et localisation des bâtiments ;
- l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole. Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

- d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
 - les terrains de camping soumis aux dispositions notamment de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »)
- **Exploitation forestière ;**
 - **Habitation** (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...);
 - **Hébergement hôtelier** (les chambres d'hôtes ne sont pas considérées comme entrant dans cette catégorie);
 - **Industrie** (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques) ;

Emplacements réservés

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, ..), des opérations de voirie (création, élargissement...) ou des espaces verts. Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération. Seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire. Les emplacements réservés sont recensés dans les annexes du PLU.



Le régime juridique est organisé notamment par les dispositions du Code de l'Urbanisme.

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

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

Emprise au sol (des constructions)

D'après l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme, « l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Emprise d'une voie

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

Emprises publiques

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- des cours d'eaux domaniaux.

Équipement collectif d'intérêt général

Infrastructure ou superstructure d'intérêt collectif destinée à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, déchetteries, réseaux, infrastructures, équipements portuaires, équipements de transport public de personnes, digues de protection rapprochée des lieux densément urbanisés...).

Équipement public

Équipement porté par une collectivité destiné à l'usage public (piscine, gymnase, bâtiment scolaire,...).

Espace libre

Parties de terrain laissées libres de toute construction pouvant correspondre aux espaces verts, plantations, places de stationnement,...

Établissement recevant des populations vulnérables

Comprend l'ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...).

Établissement stratégique

Établissement nécessaire à la gestion de crise, tels que : caserne de pompiers, gendarmerie, police municipale ou nationale, salle opérationnelle, centres d'exploitation routiers etc.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction, en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrice d'emprise) et les extensions aux

étages (sur l'emprise existante). Lorsqu'une extension est limitée (20 m², 20%...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du document.

Façades

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Faîtage

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Franc-bord

Le recul mentionné aux articles 6 doit être mesuré à partir du « haut du talus » du cours d'eau, fossé, appelé « franc bord ».

Hauteur

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction :

- balustrades et gardes corps à claire voie,
- partie ajourée des acrotères,
- pergolas,
- souches de cheminées,
- ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur),
- accès aux toitures terrasses.

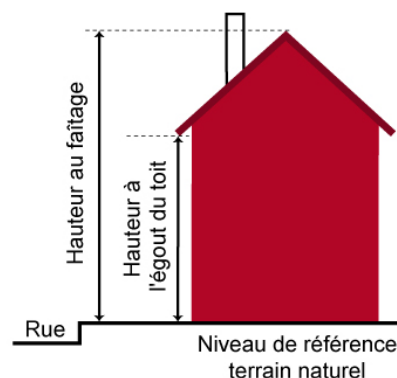
Hauteur au faîtage

La hauteur mesurée de la bordure du terrain naturel de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps.

Hauteur à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère (hauteur des façades)

La hauteur à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre la bordure du trottoir de la voie et le niveau le plus élevé de la façade.

Les hauteurs sont mesurées dans les conditions du croquis indicatif ci-dessous.



Ilot

L'îlot est la partie du territoire, bâtie ou non bâtie, composée d'une ou plusieurs propriétés, délimitée par des voies publiques ou privées.

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

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

Limites séparatives du terrain

Limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

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

Marge de recul

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

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

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

Modification de construction :

Transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

Mur bahut

Muret bas.

Niveau

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

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

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

Opération d'aménagement d'ensemble

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

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

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

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

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

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

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ouvrage technique ou superstructure

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

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

Ouvrant

Surface par laquelle l'eau peut s'introduire dans un bâtiment (porte, fenêtre, baie vitrée...).

Piscines

Les règles de prospect énoncées dans les articles 6 et 7 des zones concernées doivent s'entendre à partir du bassin, hors aménagement de ses abords (plage,...).

Plancher aménagé

Ensemble des surfaces habitables ou aménagées pour accueillir des activités commerciales, artisanales ou industrielles. En sont exclus les locaux de stockage et les annexes.

Plans de zonage ou documents graphiques

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

Projet

Tout aménagement, installation ou construction nouveaux, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

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

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

Retrait - prospect

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

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

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

Reconstruction

Correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre

de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire. Une ruine n'est pas considérée comme une construction, sa réédification n'entre donc pas dans la présente définition.

Réhabilitation

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

Secteur, sous-secteur

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

Services

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

Servitude de passage

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée peuvent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

Surface de plancher¹

D'après l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme, « la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du terrain du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des 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 manœuvre ;
- 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 L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

¹ La Surface de Plancher se substitue depuis le 1^{er} mars 2012 aux notions de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).

7° Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes 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 ».

Terrain naturel

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

Toiture-terrasse

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

Unité foncière

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

Voie

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

Voie en impasse

Petite rue sans issue.

Voie ouverte à la circulation générale

Ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Voie privée

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

Voie (voirie) publique

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

Vulnérabilité

Conséquences potentielles de l'impact d'un aléa sur des enjeux (populations, bâtiments, infrastructures, etc.). Notion indispensable en gestion de crise déterminant les réactions probables des populations, leurs capacités à faire face à la crise, les nécessités d'évacuation, etc.

Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

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

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

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

Zone refuge

Niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment, situé au-dessus de la cote de référence et muni d'un accès vers l'extérieur permettant l'évacuation (trappe d'accès, balcon ou terrasse). Cette zone refuge sera dimensionnée pour accueillir la population concernée, sur la base de 6m² augmentés de 1m² par occupant potentiel.

- Pour les logements, le nombre d'occupants potentiel correspond au nombre d'occupants du logement, fixé à 3 sans autre précision.
- Pour les établissements recevant du public (ERP), le nombre d'occupants potentiel correspond à l'effectif autorisé de l'établissement.

Pour les bureaux et activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement.