



Commune de Mauguio-Carnon

PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°7

Annexes règlementaires

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

Annexe 4 – Application de l’article L123-3-1 du Code de l’Urbanisme pour certains mas et domaines situés en zone A

Nom du Mas ou du Domaine	Constructions concernées	Références cadastrales	PPRI
La Banquière	Voir fiche	DI 77	
Bonne Vie	Voir fiche	BB 37,36,38,39	Bn (en partie)
Guilhermain	Voir fiche	DT 75, 74	BN R
La Madone	Voir fiche	DD 140,141, 142, 143, 144, 148, 150, 151, 152, 153	
La Plauchude	Voir fiche	DE 118, 119, 120, 122	
Saint Martin	Voir fiche	BB 10, 11, 12	Bn
La Barandonne	Voir fiche	DO 2	
Bornier	Voir fiche	BD 100, 112	Bn (en partie)
Combet (CCI)	Voir fiche	DI 71	
Combet (Gilles)	Voir fiche	DI 51	
Fabre	Voir fiche	DS 6, 8, 87, 86, 89	Bn
Ginese	Voir fiche	DE 170	
Marot	Voir fiche	DT 57	Bn
Mézouls	Voir fiche	DC 24, 25, 26, 27, 28, 33, 36, 40, 41, 42	
Ministre (du)	Voir fiche	DE 157, 161, 163	
La Mourre	Voir fiche	DH 3	
Neuf	Voir fiche	DB 18, 47, 50, 51, 54, 59	
Pacotte	Voir fiche	DS 24, 104	
Pères (des)	Voir fiche	DN 62, 85, 86	
Pétrusse-le-Neuf	Voir fiche	BB 2	Bn
Pétrusse-le-Vieux	Voir fiche	BC 6, 211, 212, 213, 214	BN
Saint Marcel-le-Neuf	Voir fiche	DZ 32, 33, 34, 58	Bn
La Vierge	Voir fiche	DH 38	
La Trinité		DE 292	
La Clausade		CS 51	



Commune de Mauguio-Carnon

PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°7

Annexes règlementaires

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

Annexe 4 – Application de l’article L123-3-1 du Code de l’Urbanisme pour certains mas et domaines situés en zone A

Nom du Mas ou du Domaine	Constructions concernées	Références cadastrales	PPRI
La Banquière	Voir fiche	DI 77	
Bonne Vie	Voir fiche	BB 37,36,38,39	Bn (en partie)
Guilhermain	Voir fiche	DT 75, 74	BN R
La Madone	Voir fiche	DD 140,141, 142, 143, 144, 148, 150, 151, 152, 153	
La Plauchude	Voir fiche	DE 118, 119, 120, 122	
Saint Martin	Voir fiche	BB 10, 11, 12	Bn
La Barandonne	Voir fiche	DO 2	
Bornier	Voir fiche	BD 100, 112	Bn (en partie)
Combet (CCI)	Voir fiche	DI 71	
Combet (Gilles)	Voir fiche	DI 51	
Fabre	Voir fiche	DS 6, 8, 87, 86, 89	Bn
Ginese	Voir fiche	DE 170	
Marot	Voir fiche	DT 57	Bn
Mézouls	Voir fiche	DC 24, 25, 26, 27, 28, 33, 36, 40, 41, 42	
Ministre (du)	Voir fiche	DE 157, 161, 163	
La Mourre	Voir fiche	DH 3	
Neuf	Voir fiche	DB 18, 47, 50, 51, 54, 59	
Pacotte	Voir fiche	DS 24, 104	
Pères (des)	Voir fiche	DN 62, 85, 86	
Pétrusse-le-Neuf	Voir fiche	BB 2	Bn
Pétrusse-le-Vieux	Voir fiche	BC 6, 211, 212, 213, 214	BN
Saint Marcel-le-Neuf	Voir fiche	DZ 32, 33, 34, 58	Bn
La Vierge	Voir fiche	DH 38	



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme
de dispense d'évaluation environnementale,
rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme,
sur le projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme de
Mauguio-Carnon (Hérault)**

N°Saisine : 2023-012429

N°MRAe : 20O23ACO174

Avis émis le 17 novembre 2023

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 septembre 2022 et 19 juillet 2023 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2023 - 012429 ;**
- **modification n°7 du PLU de Mauguio-Carnon (34) ;**
- **déposée par la personne publique responsable, commune de Mauguio-Carnon ;**
- **reçue le 18 octobre 2023 ;**

Vu la consultation de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 18 octobre 2023 ;

Vu la consultation de la direction départementale des territoires et de la mer de l'Hérault (DDTM34) en date du 18 octobre 2023 ;

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis conforme qui suit :

Article 1^{er}

Le projet de modification n°7 du PLU de Mauguio-Carnon (Hérault), objet de la demande n°2023 - 012429 ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Article 2

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Cet avis a été adopté par délégation par Stéphane Pelat membre de la MRAe. Ce dernier atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Dispositions applicables à la zone 1AUE

Caractère de la zone

La zone 1AUE est une zone d'urbanisation future à court terme. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Il s'agit d'une zone à **vocation de développement économique**. La zone 1AUE correspond à un secteur en voie de mutation pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone 1AUE (secteur 1AUE2) est concernée par le risque inondation (zone RU2 du PPRI approuvé par AP du 16 mars 2001).

Secteurs

La zone 1AUE est subdivisée en deux secteurs :

- 1AUE1 situé dans le prolongement **de la ZAE de la Louvade** ;
- 1AUE2 correspondant à l'**extension de la ZAE de Fréjorgues Est** et au périmètre du projet de **ZAC des Portes de l'Aéroport** situé à proximité du hameau de **Vauguières-le-Bas** ; le secteur 1AUE2 est partiellement soumis à des orientations d'aménagement définies conformément à l'article L.151-6 et L 151-7 du code de l'urbanisme.

Objectifs

- organiser le développement économique sur les secteurs stratégiques de la commune
- conforter le développement d'un pôle économique autour de l'aéroport en liaison avec les zones d'activités existantes

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

ARTICLE 1AUE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En secteur 1AUE1

- hébergement hôtelier ou touristique

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

Les constructions isolées, occupations et utilisations du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions agricoles liées et nécessaires à une exploitation existante dans la zone ni aux constructions et installations destinées au logement de salariés agricoles saisonniers.

En secteur 1AUE2

- habitations (constructions nouvelles)

~~-industrie~~

- exploitations agricoles ou forestières

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

Les constructions isolées, occupations et utilisations du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sont interdites.

ARTICLE 1AUE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

En secteur 1AUE1

- habitations

- bureaux

- artisanat et commerce de détail

- commerce de gros

- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- entrepôt

- industrie

- exploitations agricoles

Les constructions nouvelles, les aménagements et les transformations des constructions existantes, sont autorisées dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'elles s'inscrivent dans une **opération d'aménagement global** permettant de desservir l'ensemble de la zone de manière cohérente. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à usage agricole qui ne sont autorisées qu'à la seule condition qu'elles soient liées et nécessaires à une exploitation existante dans la zone, ni pour les constructions et installations destinées au logement de salariés agricoles saisonniers.

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

- qu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements,
- qu'ils aient pour but de les remettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité,
- que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 150 m².

Les constructions et installations destinées au logement des salariés agricoles saisonniers sont autorisées aux conditions suivantes :

- qu'elles forment un ensemble cohérent et compatible avec le caractère de la zone et avec les infrastructures existantes ;
- qu'elles correspondent à un mode d'habitat alternatif et temporaire adapté aux besoins agricoles et n'impactant pas la consommation d'espace (constructions réversibles).

Les constructions à destination d'**artisanat** et d'**industrie** sont admises à condition :

- qu'elles correspondent à une activité non polluante compatible avec le milieu environnant,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ou prévues,
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

En secteur 1AUE2

- artisanat et commerce de détail
- bureaux
- commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- hébergement hôtelier et touristique
- entrepôt

Les occupations et utilisations du sol mentionnées au présent article sont autorisées sous réserve du respect des contraintes réglementaires suivantes :

- **plan de prévention des risques d'inondations (servitude PM1 – zone RU2 du PPRI),**
- **périmètres de protection rapprochée des forages d'alimentation en eau potable (servitude AS1).**

Les constructions nouvelles sont autorisées dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une ou plusieurs **opérations d'aménagement d'ensemble** permettant de desservir la zone de manière cohérente et dans le respect des orientations d'aménagement (définies pour l'extension Nord de la zone d'activités de Fréjorgues Est – parcelles DK331, DK189, DK187, DK191, DK91, DK92).

L'extension des bâtiments existants est autorisée à condition :

- de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher initiale du bâtiment (à la date d'approbation du PLU),
- de ne pas changer la destination initiale du bâtiment ni de créer de logements supplémentaires.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE3 – ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE 1AUE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

Eau potable, eau incendie & eau brute

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

Assainissement eaux usées

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 du code de la santé publique). Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

ARTICLE 1AUE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE 1AUE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

En secteur 1AUE1

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

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

En secteur 1AUE2

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

- 25 mètres de l'axe de la RD66,
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 5 mètres de l'axe des autres voies publiques ouvertes à la circulation.

ARTICLE 1AUE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui

en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

ARTICLE 1AUE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

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

ARTICLE 1AUE9 – EMPRISE AU SOL *non réglementée*

ARTICLE 1AUE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut être supérieure à :

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

ARTICLE 1AUE11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

Clôtures

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

Implantation des bâtiments et des installations

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

Murs de soutènement

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

Talus

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

Volumétrie des bâtiments

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

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

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

Façades

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

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

Toitures

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

Enseignes et publicité

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

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

Matériaux

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

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres de même que les enduits grossiers et les maçonneries non enduites sont interdits.

Polychromie

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

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

Lignes électriques

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

Conteneurs à ordures

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

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

ARTICLE 1AUE12 – STATIONNEMENT

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

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

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

IL EST EXIGÉ :

En secteur 1AUE1 :

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

- au moins une place de stationnement ou de garage par unité de logement de moins de 100 m² de surface de plancher,
- au moins deux places de stationnement ou de garage par unité de logement de plus de 100 m² de surface de plancher

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

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

En secteur 1AUE 2:

• Pour l'artisanat et le commerce de détail, commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique : ○ Au moins une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher,

• Pour les entrepôts : ○ au moins une place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher,

- Pour les bureaux : ○ au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher

Pour les établissements aux usages multiples, le nombre de places sera calculé au prorata des surfaces dédiées à chaque usage

ARTICLE 1AUE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

- **Pour les aires de stationnement** : un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface.

Nonobstant les règles relatives à la densité de plantations sur les aires de stationnement, l'installation de dispositifs d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement contribuant à la production d'énergie renouvelable sera admise. Dans l'hypothèse d'une telle installation, des mesures de compensation devront être prises en matière de végétalisation des espaces : maintien d'une bande périphérique boisée, maintien/création d'axes boisés en cas d'aires de stationnement de grande surface...

- **Pour les autres espaces** : ils doivent être boisés à concurrence de 10 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et une densité de plantation à raison d'un arbre par 25 m² de terrain. Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

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

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

SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

sans objet

Dispositions applicables à la zone 1AUE

Caractère de la zone

La zone 1AUE est une zone d'urbanisation future à court terme. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Il s'agit d'une zone à **vocation de développement économique**. La zone 1AUE correspond à un secteur en voie de mutation pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone 1AUE (secteur 1AUE2) est concernée par le risque inondation (zone RU2 du PPRI approuvé par AP du 16 mars 2001).

Secteurs

La zone 1AUE est subdivisée en deux secteurs :

- 1AUE1 situé dans le prolongement **de la ZAE de la Louvade** ;
- 1AUE2 correspondant à l'**extension de la ZAE de Fréjorgues Est** et au périmètre du projet de **ZAC des Portes de l'Aéroport** situé à proximité du hameau de **Vauguières-le-Bas** ; le secteur 1AUE2 est partiellement soumis à des orientations d'aménagement définies conformément à l'article L.151-6 et L 151-7 du code de l'urbanisme.

Objectifs

- organiser le développement économique sur les secteurs stratégiques de la commune
- conforter le développement d'un pôle économique autour de l'aéroport en liaison avec les zones d'activités existantes

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

ARTICLE 1AUE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En secteur 1AUE1

- hébergement hôtelier ou touristique

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

Les constructions isolées, occupations et utilisations du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions agricoles liées et nécessaires à une exploitation existante dans la zone ni aux constructions et installations destinées au logement de salariés agricoles saisonniers.

En secteur 1AUE2

- habitations (constructions nouvelles)

- industrie

- exploitations agricoles ou forestières

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

Les constructions isolées, occupations et utilisations du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sont interdites.

ARTICLE 1AUE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

En secteur 1AUE1

- habitations

- bureaux

- artisanat et commerce de détail

- commerce de gros

- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- entrepôt

- industrie

- exploitations agricoles

Les constructions nouvelles, les aménagements et les transformations des constructions existantes, sont autorisées dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'elles s'inscrivent dans une **opération d'aménagement global** permettant de desservir l'ensemble de la zone de manière cohérente. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à usage agricole qui ne sont autorisées qu'à la seule condition qu'elles soient liées et nécessaires à une exploitation existante dans la zone, ni pour les constructions et installations destinées au logement de salariés agricoles saisonniers.

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

- qu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements,
- qu'ils aient pour but de les remettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité,
- que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 150 m².

Les constructions et installations destinées au logement des salariés agricoles saisonniers sont autorisées aux conditions suivantes :

- qu'elles forment un ensemble cohérent et compatible avec le caractère de la zone et avec les infrastructures existantes ;
- qu'elles correspondent à un mode d'habitat alternatif et temporaire adapté aux besoins agricoles et n'impactant pas la consommation d'espace (constructions réversibles).

Les constructions à destination d'**artisanat** et d'**industrie** sont admises à condition :

- qu'elles correspondent à une activité non polluante compatible avec le milieu environnant,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ou prévues,
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

En secteur 1AUE2

- artisanat et commerce de détail
- bureaux
- commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- hébergement hôtelier et touristique
- entrepôt

Les occupations et utilisations du sol mentionnées au présent article sont autorisées sous réserve du respect des contraintes réglementaires suivantes :

- **plan de prévention des risques d'inondations (servitude PM1 – zone RU2 du PPRI),**
- **périmètres de protection rapprochée des forages d'alimentation en eau potable (servitude AS1).**

Les constructions nouvelles sont autorisées dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une ou plusieurs **opérations d'aménagement d'ensemble** permettant de desservir la zone de manière cohérente et dans le respect des orientations d'aménagement (définies pour l'extension Nord de la zone d'activités de Fréjorgues Est – parcelles DK331, DK189, DK187, DK191, DK91, DK92).

L'extension des bâtiments existants est autorisée à condition :

- de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher initiale du bâtiment (à la date d'approbation du PLU),
- de ne pas changer la destination initiale du bâtiment ni de créer de logements supplémentaires.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE3 – ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE 1AUE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

Eau potable, eau incendie & eau brute

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

Assainissement eaux usées

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 du code de la santé publique). Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

ARTICLE 1AUE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE 1AUE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

En secteur 1AUE1

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

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

En secteur 1AUE2

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

- 25 mètres de l'axe de la RD66,
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 5 mètres de l'axe des autres voies publiques ouvertes à la circulation.

ARTICLE 1AUE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui

en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

ARTICLE 1AUE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

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

ARTICLE 1AUE9 – EMPRISE AU SOL *non réglementée*

ARTICLE 1AUE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut être supérieure à :

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

ARTICLE 1AUE11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

Clôtures

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

Implantation des bâtiments et des installations

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

Murs de soutènement

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

Talus

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

Volumétrie des bâtiments

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

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

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

Façades

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

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

Toitures

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

Enseignes et publicité

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

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

Matériaux

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

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres de même que les enduits grossiers et les maçonneries non enduites sont interdits.

Polychromie

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

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

Lignes électriques

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

Conteneurs à ordures

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

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

ARTICLE 1AUE12 – STATIONNEMENT

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

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

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

IL EST EXIGÉ :

En secteur 1AUE1 :

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

- au moins une place de stationnement ou de garage par unité de logement de moins de 100 m² de surface de plancher,
- au moins deux places de stationnement ou de garage par unité de logement de plus de 100 m² de surface de plancher

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

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

En secteur 1AUE 2:

• Pour l'artisanat et le commerce de détail, commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique : ○ Au moins une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher,

• Pour les entrepôts : ○ au moins une place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher,

- Pour les bureaux : ○ au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher

Pour les établissements aux usages multiples, le nombre de places sera calculé au prorata des surfaces dédiées à chaque usage

ARTICLE 1AUE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

- **Pour les aires de stationnement** : un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface.

Nonobstant les règles relatives à la densité de plantations sur les aires de stationnement, l'installation de dispositifs d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement contribuant à la production d'énergie renouvelable sera admise. Dans l'hypothèse d'une telle installation, des mesures de compensation devront être prises en matière de végétalisation des espaces : maintien d'une bande périphérique boisée, maintien/création d'axes boisés en cas d'aires de stationnement de grande surface...

- **Pour les autres espaces** : ils doivent être boisés à concurrence de 10 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et une densité de plantation à raison d'un arbre par 25 m² de terrain. Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

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

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

SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

sans objet

Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone

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

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

Secteurs

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

Objectifs

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

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

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- industrie
- exploitations agricoles ou forestières

Les constructions isolées à destination d'habitation sont interdites.

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

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

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

- habitations

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

- qu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements,
- qu'ils aient pour but de les remettre en conformité avec la réglementation sanitaires ou les normes d'habitabilité,
- que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 150 m².

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 – ACCES ET VOIRIE

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

En secteur UE1

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

- RD24,
- RD189.

En secteur UE2

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

- RD66,
- RD172,

III. règlement

- RD189.

ARTICLE UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

Eau potable, eau incendie & eau brute

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

Assainissement eaux usées

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

ARTICLE UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

non réglementées

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

En secteur UE1

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

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

En secteur UE2

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

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

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

En secteur UE1

Pour les parcelles d'une superficie inférieure à 5 000 m², en dehors de la construction principale, aucune construction isolée n'est autorisée sur la même parcelle.

Pour les parcelles d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m² et sous réserve, compte tenu de la destination des bâtiments, que les mesures de sécurité l'imposent, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au minimum de 4 mètres.

En secteur UE2

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

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL

En secteur UE1

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

En secteur UE2

non réglementée

ARTICLE UE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur UE1

La hauteur totale des constructions ne peut être supérieure à :

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

En secteur UE2

La hauteur totale des constructions ne peut être supérieure à :

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

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

Clôtures

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

III. règlement

Implantation des bâtiments

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

Murs de soutènement

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

Talus

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

Volumétrie des bâtiments

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

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

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

Façades

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

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

Toitures

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

Enseignes et publicité

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

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

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

Matériaux

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

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

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

Polychromie

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

Une seule couleur principale par bâtiment est autorisée.

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

Lignes électriques

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

Conteneurs à ordures

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

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

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

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

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

IL EST EXIGÉ :

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

- au moins une place de stationnement ou de garage par unité de logement de moins de 100 m² de surface de plancher,
- au moins deux places de stationnement ou de garage par unité de logement de plus de 100 m² de surface de plancher

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

III. règlement

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

ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

• **Pour les aires de stationnement** : un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface.

• **Pour les autres espaces** : ils doivent être boisés à concurrence de 10 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et une densité de plantation à raison d'un arbre par 25 m² de terrain.

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

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

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

SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En secteur UE1

- 30 000 m² pour le sous-secteur UE1ZA,
- 55 000 m² pour le sous-secteur UE1ZB,
- 30 000 m² pour le sous-secteur UE1ZE.

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

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

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

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

En secteur UE2

sans objet

Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. La zone A comprend l'ensemble des surfaces agricoles utiles de la commune.

Dans cette zone, seules peuvent être admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone A est concernée par le risque inondation (zones RN et BN du PPRI approuvé par AP du 16 mars 2001).

La zone A est également concernée par les périmètres de protection des forages AEP de Vauguières, Vincent et Salinas, la Méjanelle et la Gastade.

Secteurs

- A1 : grands espaces agricoles protégés de la commune
- A2 : zone de développement agricole sous la forme de "hameaux nouveaux intégrés à l'environnement" (le Péras et Petit Peyre Blanque)
- A3 : zone de développement agricole située en continuité de l'urbanisation existante et future de Manguio-ville

Objectifs

- stopper le mitage et préserver le potentiel agronomique
- assurer la pérennité des exploitations agricoles existantes
- favoriser le maintien de la population active agricole sur place
- permettre le développement de projets agricoles (installation de nouvelles exploitations) dans des secteurs particuliers et dans le respect de la loi "littoral"

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

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- habitations (à l'exclusion des exceptions visées à l'article A2 ci-après)
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôts

En secteur A1

Les constructions isolées sont interdites.

Concernant les serres, seules les structures agricoles démontables, sans dalle au sol et ne constituant pas une urbanisation irréversible sont admises.

En secteur A2

Les constructions isolées, occupations et utilisations du sol n'entrant pas dans le cadre d'un projet d'ensemble et réalisées sous la forme d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement" sont interdites.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

- habitations
- exploitations agricoles ou forestières

En secteur A1

L'extension et la transformation des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée sous réserve :

- que l'habitation soit liée et nécessaire à une exploitation agricole existante,
- qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurés à concurrence de 20 % maximum de la surface de plancher du bâtiment mesurée à la date d'approbation du PLU (à l'exclusion des bâtiments ayant déjà bénéficié d'une extension de 20 % de leur surface de plancher avant l'approbation du PLU),
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement sur l'exploitation,
- que l'extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment.

La construction de bâtiments d'exploitation agricole destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables, directement liés à l'exploitation, est autorisée sous réserve que ces constructions jouxtent un bâtiment déjà existant sur le terrain d'assiette.

Ces bâtiments agricoles pourront être autorisés dans les deux cas suivants :

- en extension de bâtiments d'une même exploitation (lien entre le nouveau bâtiment et l'existant),
- en extension de bâtiments d'une autre exploitation (pas de lien entre le nouveau bâtiment et l'existant).

Sont admis en secteur A1 le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et les gîtes ruraux aménagés dans les volumes existants de l'exploitation à condition que ces installations soient liées à une activité complémentaire résultante et dépendante de l'exploitation agricole.

Sont admises en secteur A1 les constructions destinées à la vente des produits agricoles dans les conditions suivantes :

- que ces constructions soient liées à une exploitation agricole et qu'elles correspondent à une activité de vente saisonnière (soit entre le 1^{er} avril et le 30 septembre),
- que ces constructions soient légères et démontables (de type cabanons) et que leur installation soit limitée à la période de vente saisonnière intégrant les périodes de montage et de démontage (soit entre le 15 mars et le 15 octobre),
- que la surface de plancher maximale n'excède pas 30 m² par unité de vente,
- que les installations de vente soient limitées à une par exploitation.

En secteur A2

L'extension et la transformation des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée sous réserve :

- que l'habitation soit liée et nécessaire à une exploitation agricole existante ou en cours de création,
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement sur l'exploitation,
- que l'extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont admises sous réserve :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'exploitations agricoles déjà existantes ou en cours de création,
- de n'être autorisées que lorsque l'exploitation agricole aura connu un début effectif de réalisation justifiant la construction de la maison d'habitation,
- de ne pas dépasser 150 m² de surface de plancher et de ne pas dépasser un logement par exploitation,
- de jouxter un ou plusieurs bâtiments d'exploitation déjà réalisés,
- de constituer un "hameau nouveau intégré à l'environnement".

Sont admises les constructions de bâtiments d'exploitation agricole destinées au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone.

Les constructions ne sont admises que si elles sont réalisées sous la forme d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement". Elles doivent être réalisées dans le cadre d'un aménagement paysager, architectural et urbain d'ensemble conformément aux recommandations annexées au présent règlement (cf. annexe 7).

En secteur A3

L'extension et la transformation des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée sous réserve :

- que l'habitation soit liée et nécessaire à une exploitation agricole existante ou en cours de création,
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement sur l'exploitation,
- que l'extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont admises sous réserve :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'exploitations agricoles déjà existantes ou en cours de création,
- de n'être autorisées que lorsque l'exploitation agricole aura connu un début effectif de réalisation justifiant la construction de la maison d'habitation,
- de ne pas dépasser 150 m² de surface de plancher et de ne pas dépasser un logement par exploitation,
- de jouxter un ou plusieurs bâtiments d'exploitation déjà réalisés.

Sont admises les constructions de bâtiments d'exploitation agricole destinées au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone.

Les constructions ne sont admises que si elles sont réalisées en continuité avec l'urbanisation prévue des zones AU et 1AUE1.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A

Pour les constructions à usage d'habitation existantes non liées à une exploitation agricole, les travaux d'extension et de transformation sont autorisés sous réserve que la surface de plancher créée soit inférieure à 40 m² et limitée à une fois par unité foncière.

Désignation des constructions agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.123-1-5 du code de l'urbanisme)

Domaines de :

- la Banquière,
- Bonne Vie,
- Guilhermain,
- la Madone,
- la Plauchude,
- Saint-Martin,
- Lauroux ;

Mas de :

- la Barandonne,
- Bornier,
- Combet (CCI),
- Combet (Gilles),
- Fabre,
- Gineste,
- Marot,
- Mezouls,
- Ministre (du),
- la Mourre,
- Neuf,
- Pacotte,
- Pères (des),
- Pétrusse-le-Neuf,
- Pétrusse-le-Vieux,
- Saint-Marcel-le-Neuf,
- la Vierge,
- Villedieu.
- La Trinité,
- La Clausade.

Les changements de destination autorisés pour ces constructions sont les suivants :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux et services
- commerce
- artisanat

Ces changements de destination sont autorisés à condition :

- qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
- qu'ils entrent dans le cadre de travaux de réhabilitation ou d'extension limitée permettant de garantir la sauvegarde du patrimoine architectural des bâtiments (justifiée dans le cadre d'un volet paysager).

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

Les accès directs sur les voies de circulation suivantes sont interdits :

- RD66,
- RD189,
- RD24,
- RD172,
- RD112,
- RD26.

Cette règle ne s'applique pas aux cabanons de vente saisonnière qui devront tenir compte des besoins de stationnement et des éléments de sécurité routière. Ils devront respecter les préconisations de l'article 44 du code de la voirie départementale relatif aux stands de vente et de dégustation.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

Dans les secteurs A2 et A3 situés dans les périmètres de protection rapprochée des captages d'alimentation en eau potable de la commune, la création de nouveaux forages est interdite.

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

La superficie des terrains doit permettre le respect des prescriptions relatives aux dispositifs d'assainissement autonome définies conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation au moins égale à 15 mètres (5 mètres au moins à compter de l'alignement).

Dispositions particulières pour les constructions situées en bordure de certaines voies

Le recul minimum et porté à :

- 100 mètres de l'axe de l'A9 et de la RD66,
- 25 mètres de l'axe des RD24 et RD189.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur A1

sans objet

Dans les secteurs A2 et A3

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum des limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un des cas suivants :

- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque le projet s'intègre dans le cadre d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement" (en secteur A2) ou qu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

En secteur A1

sans objet

Dans les secteurs A2 et A3

Les constructions non jointives construites sur une même propriété doivent être éloignées les unes des autres d'une distance n'excédant pas 5 mètres. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée lorsque le projet s'intègre dans le cadre d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement" (en secteur A2) ou qu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs A1 et A3

non réglementée

En secteur A2

L'emprise au sol du hameau ne peut excéder 20 % de l'assiette foncière support de l'opération.
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de l'emprise au sol du hameau.

L'emprise au sol du hameau est définie en annexe du présent règlement.

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur A1

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes situées sur la même propriété.

Dans les secteurs A2 et A3

La hauteur hors-tout des constructions ne peut excéder :

- 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres pour les autres constructions.

Dispositions particulières

Des règles moins contraignantes pourront être autorisées pour certaines superstructures agricoles lorsque les caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.
De la même manière, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. Elles doivent participer à constitution d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement" (en secteur A2).

Les clôtures sont autorisées à condition qu'elles soient justifiées par les besoins de l'activité agricole. Elles peuvent être constituées d'un mur bahut surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de haies vives ou de claires voies ; leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

En zones inondables RN et BN du PPRI, seules les clôtures légères sont admises, sur mur de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 0,20 mètre.

Dans les secteurs A1 et A3

Les constructions autorisées doivent justifier de la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. L'architecture et la volumétrie des constructions autorisées doivent respecter l'unité, la cohérence et le style esthétique des constructions existantes.

Les constructions démontables autorisées pour la vente saisonnière des produits agricoles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- matériaux naturels (ossature bois),
- assises sur structure bois ou sur plots de pierres,
- toiture plate ou à une pente avec débords.

En secteur A2

Les constructions autorisées doivent être réalisées sous la forme d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement" conformément aux recommandations annexées au présent règlement.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

En secteur A1

sans objet

Dans les secteurs A2 et A3

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

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs A1 et A3

sans objet

En secteur A2

Les constructions autorisées doivent être réalisées sous la forme d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement" et respecter les dispositions suivantes :

- au moins 1/3 des espaces libres du hameau doivent être plantés et entretenus,
- au moins 30 % des espaces libres du hameau doivent être plantés d'un seul tenant avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 50 m²,
- les surfaces de stationnement ainsi que les voies doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour deux places de stationnement ou 10 mètres linéaire de voie.

Les aménagements paysagers doivent se conformer aux recommandations annexées au présent règlement.

SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs A1 et A3

sans objet

En secteur A2

Le nombre maximum de bâtiments à implanter par hameau est de 20 pour une surface de plancher maximum de 6 000 m².

Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. La zone A comprend l'ensemble des surfaces agricoles utiles de la commune.

Dans cette zone, seules peuvent être admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone A est concernée par le risque inondation (zones RN et BN du PPRI approuvé par AP du 16 mars 2001).

La zone A est également concernée par les périmètres de protection des forages AEP de Vauguières, Vincent et Salinas, la Méjanelle et la Gastade.

Secteurs

- A1 : grands espaces agricoles protégés de la commune
- A2 : zone de développement agricole sous la forme de "hameaux nouveaux intégrés à l'environnement" (le Péras et Petit Peyre Blanque)
- A3 : zone de développement agricole située en continuité de l'urbanisation existante et future de Manguio-ville

Objectifs

- stopper le mitage et préserver le potentiel agronomique
- assurer la pérennité des exploitations agricoles existantes
- favoriser le maintien de la population active agricole sur place
- permettre le développement de projets agricoles (installation de nouvelles exploitations) dans des secteurs particuliers et dans le respect de la loi "littoral"

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

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- habitations (à l'exclusion des exceptions visées à l'article A2 ci-après)
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôts

En secteur A1

Les constructions isolées sont interdites.

Concernant les serres, seules les structures agricoles démontables, sans dalle au sol et ne constituant pas une urbanisation irréversible sont admises.

En secteur A2

Les constructions isolées, occupations et utilisations du sol n'entrant pas dans le cadre d'un projet d'ensemble et réalisées sous la forme d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement" sont interdites.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

- habitations
- exploitations agricoles ou forestières

En secteur A1

L'extension et la transformation des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée sous réserve :

- que l'habitation soit liée et nécessaire à une exploitation agricole existante,
- qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurés à concurrence de 20 % maximum de la surface de plancher du bâtiment mesurée à la date d'approbation du PLU (à l'exclusion des bâtiments ayant déjà bénéficié d'une extension de 20 % de leur surface de plancher avant l'approbation du PLU),
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement sur l'exploitation,
- que l'extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment.

La construction de bâtiments d'exploitation agricole destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables, directement liés à l'exploitation, est autorisée sous réserve que ces constructions jouxtent un bâtiment déjà existant sur le terrain d'assiette.

Ces bâtiments agricoles pourront être autorisés dans les deux cas suivants :

- en extension de bâtiments d'une même exploitation (lien entre le nouveau bâtiment et l'existant),
- en extension de bâtiments d'une autre exploitation (pas de lien entre le nouveau bâtiment et l'existant).

Sont admis en secteur A1 le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et les gîtes ruraux aménagés dans les volumes existants de l'exploitation à condition que ces installations soient liées à une activité complémentaire résultante et dépendante de l'exploitation agricole.

Sont admises en secteur A1 les constructions destinées à la vente des produits agricoles dans les conditions suivantes :

- que ces constructions soient liées à une exploitation agricole et qu'elles correspondent à une activité de vente saisonnière (soit entre le 1^{er} avril et le 30 septembre),
- que ces constructions soient légères et démontables (de type cabanons) et que leur installation soit limitée à la période de vente saisonnière intégrant les périodes de montage et de démontage (soit entre le 15 mars et le 15 octobre),
- que la surface de plancher maximale n'excède pas 30 m² par unité de vente,
- que les installations de vente soient limitées à une par exploitation.

En secteur A2

L'extension et la transformation des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée sous réserve :

- que l'habitation soit liée et nécessaire à une exploitation agricole existante ou en cours de création,
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement sur l'exploitation,
- que l'extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont admises sous réserve :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'exploitations agricoles déjà existantes ou en cours de création,
- de n'être autorisées que lorsque l'exploitation agricole aura connu un début effectif de réalisation justifiant la construction de la maison d'habitation,
- de ne pas dépasser 150 m² de surface de plancher et de ne pas dépasser un logement par exploitation,
- de jouxter un ou plusieurs bâtiments d'exploitation déjà réalisés,
- de constituer un "hameau nouveau intégré à l'environnement".

Sont admises les constructions de bâtiments d'exploitation agricole destinées au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone.

Les constructions ne sont admises que si elles sont réalisées sous la forme d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement". Elles doivent être réalisées dans le cadre d'un aménagement paysager, architectural et urbain d'ensemble conformément aux recommandations annexées au présent règlement (cf. annexe 7).

En secteur A3

L'extension et la transformation des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée sous réserve :

- que l'habitation soit liée et nécessaire à une exploitation agricole existante ou en cours de création,
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement sur l'exploitation,
- que l'extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont admises sous réserve :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'exploitations agricoles déjà existantes ou en cours de création,
- de n'être autorisées que lorsque l'exploitation agricole aura connu un début effectif de réalisation justifiant la construction de la maison d'habitation,
- de ne pas dépasser 150 m² de surface de plancher et de ne pas dépasser un logement par exploitation,
- de jouxter un ou plusieurs bâtiments d'exploitation déjà réalisés.

Sont admises les constructions de bâtiments d'exploitation agricole destinées au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone.

Les constructions ne sont admises que si elles sont réalisées en continuité avec l'urbanisation prévue des zones AU et 1AUE1.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A

Pour les constructions à usage d'habitation existantes non liées à une exploitation agricole, les travaux d'extension et de transformation sont autorisés sous réserve que la surface de plancher créée soit inférieure à 40 m² et limitée à une fois par unité foncière.

Désignation des constructions agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.123-1-5 du code de l'urbanisme)

Domaines de :

- la Banquière,
- Bonne Vie,
- Guilhermain,
- la Madone,
- la Plauchude,
- Saint-Martin,
- Lauroux ;

Mas de :

- la Barandonne,
- Bornier,
- Combet (CCI),
- Combet (Gilles),
- Fabre,
- Gineste,
- Marot,
- Mezouls,
- Ministre (du),
- la Mourre,
- Neuf,
- Pacotte,
- Pères (des),
- Pétrusse-le-Neuf,
- Pétrusse-le-Vieux,
- Saint-Marcel-le-Neuf,
- la Vierge,
- Villedieu.

Les changements de destination autorisés pour ces constructions sont les suivants :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux et services
- commerce
- artisanat

Ces changements de destination sont autorisés à condition :

- qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
- qu'ils entrent dans le cadre de travaux de réhabilitation ou d'extension limitée permettant de garantir la sauvegarde du patrimoine architectural des bâtiments (justifiée dans le cadre d'un volet paysager).

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

Les accès directs sur les voies de circulation suivantes sont interdits :

- RD66,
- RD189,
- RD24,
- RD172,
- RD112,
- RD26.

Cette règle ne s'applique pas aux cabanons de vente saisonnière qui devront tenir compte des besoins de stationnement et des éléments de sécurité routière. Ils devront respecter les préconisations de l'article 44 du code de la voirie départementale relatif aux stands de vente et de dégustation.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

Dans les secteurs A2 et A3 situés dans les périmètres de protection rapprochée des captages d'alimentation en eau potable de la commune, la création de nouveaux forages est interdite.

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

La superficie des terrains doit permettre le respect des prescriptions relatives aux dispositifs d'assainissement autonome définies conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation au moins égale à 15 mètres (5 mètres au moins à compter de l'alignement).

Dispositions particulières pour les constructions situées en bordure de certaines voies

Le recul minimum et porté à :

- 100 mètres de l'axe de l'A9 et de la RD66,
- 25 mètres de l'axe des RD24 et RD189.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur A1

sans objet

Dans les secteurs A2 et A3

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum des limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un des cas suivants :

- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque le projet s'intègre dans le cadre d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement" (en secteur A2) ou qu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

En secteur A1

sans objet

Dans les secteurs A2 et A3

Les constructions non jointives construites sur une même propriété doivent être éloignées les unes des autres d'une distance n'excédant pas 5 mètres. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée lorsque le projet s'intègre dans le cadre d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement" (en secteur A2) ou qu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs A1 et A3

non réglementée

En secteur A2

L'emprise au sol du hameau ne peut excéder 20 % de l'assiette foncière support de l'opération.
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de l'emprise au sol du hameau.

L'emprise au sol du hameau est définie en annexe du présent règlement.

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur A1

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes situées sur la même propriété.

Dans les secteurs A2 et A3

La hauteur hors-tout des constructions ne peut excéder :

- 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres pour les autres constructions.

Dispositions particulières

Des règles moins contraignantes pourront être autorisées pour certaines superstructures agricoles lorsque les caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.
De la même manière, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. Elles doivent participer à constitution d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement" (en secteur A2).

Les clôtures sont autorisées à condition qu'elles soient justifiées par les besoins de l'activité agricole. Elles peuvent être constituées d'un mur bahut surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de haies vives ou de claires voies ; leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

En zones inondables RN et BN du PPRI, seules les clôtures légères sont admises, sur mur de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 0,20 mètre.

Dans les secteurs A1 et A3

Les constructions autorisées doivent justifier de la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. L'architecture et la volumétrie des constructions autorisées doivent respecter l'unité, la cohérence et le style esthétique des constructions existantes.

Les constructions démontables autorisées pour la vente saisonnière des produits agricoles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- matériaux naturels (ossature bois),
- assises sur structure bois ou sur plots de pierres,
- toiture plate ou à une pente avec débords.

En secteur A2

Les constructions autorisées doivent être réalisées sous la forme d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement" conformément aux recommandations annexées au présent règlement.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

En secteur A1

sans objet

Dans les secteurs A2 et A3

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

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs A1 et A3

sans objet

En secteur A2

Les constructions autorisées doivent être réalisées sous la forme d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement" et respecter les dispositions suivantes :

- au moins 1/3 des espaces libres du hameau doivent être plantés et entretenus,
- au moins 30 % des espaces libres du hameau doivent être plantés d'un seul tenant avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 50 m²,
- les surfaces de stationnement ainsi que les voies doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour deux places de stationnement ou 10 mètres linéaire de voie.

Les aménagements paysagers doivent se conformer aux recommandations annexées au présent règlement.

SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

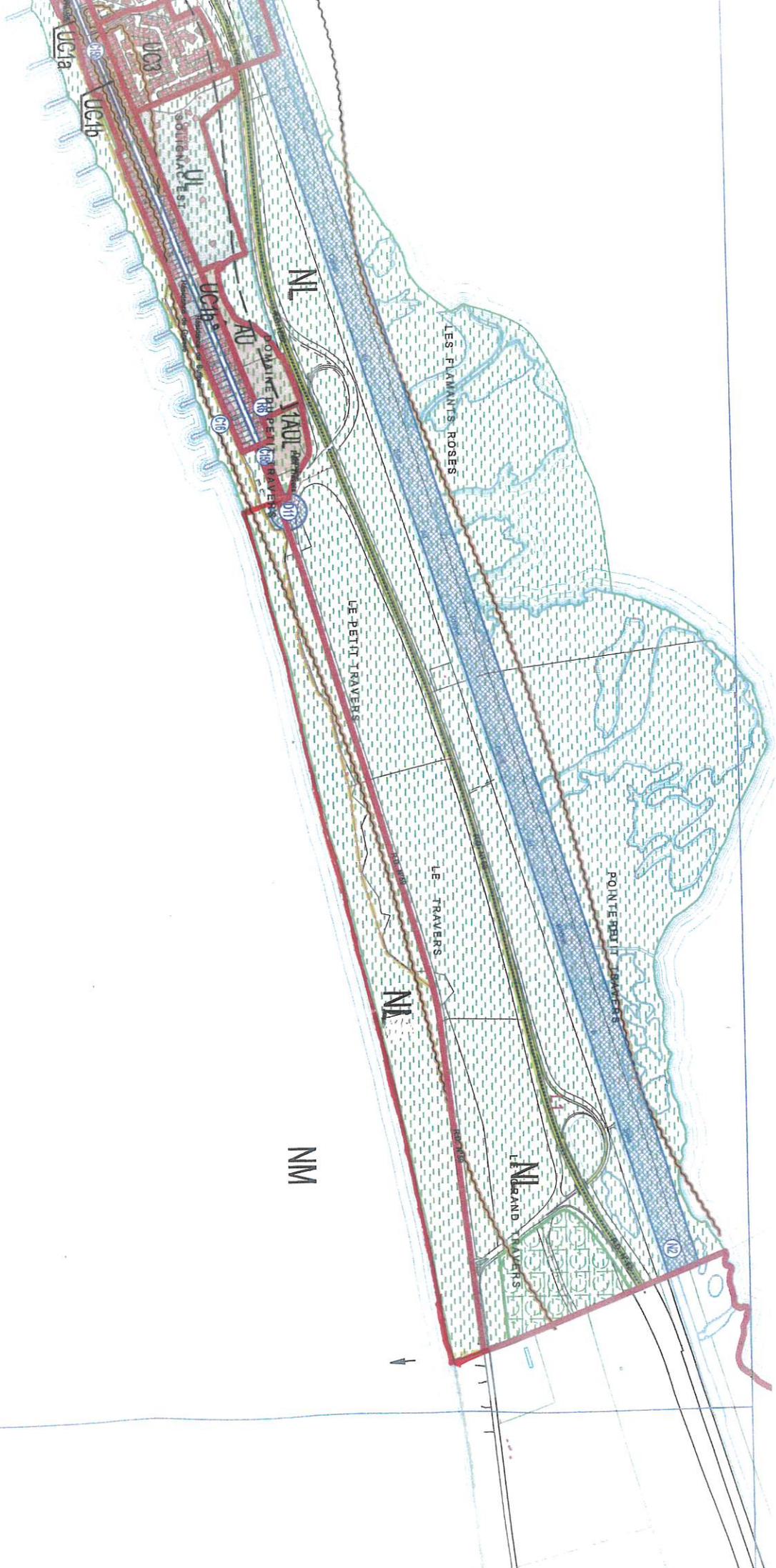
ARTICLE A14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs A1 et A3

sans objet

En secteur A2

Le nombre maximum de bâtiments à implanter par hameau est de 20 pour une surface de plancher maximum de 6 000 m².



UC1a

UC1b

UC3

SOLIGNAC EST

UC1b

AD

YADU

POMLINE

LE PETIT TRAVERS

LE GRAND TRAVERS

NL

LE PETIT TRAVERS

LE TRAVERS

NL

NM

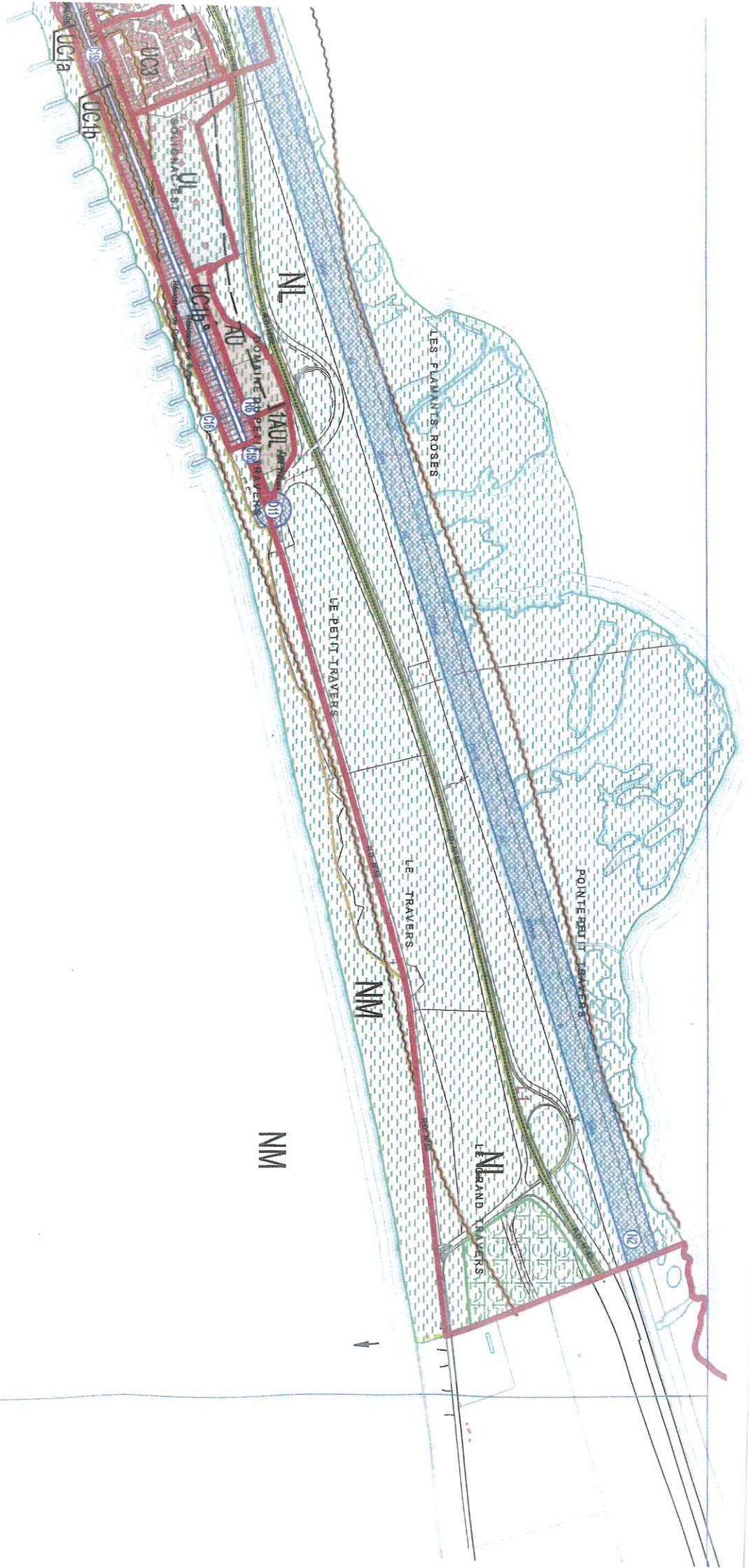
NL

LE GRAND TRAVERS

LES FLAMANTS ROSES

POINTE PETIT TRAVERS





UC1a

UC1b

UC3

UC1b

SOLIDARITE ST

NL

AD

ADL

AD

LES FLAMANTS ROSES

LE PETIT TRAVERS

LE TRAVERS

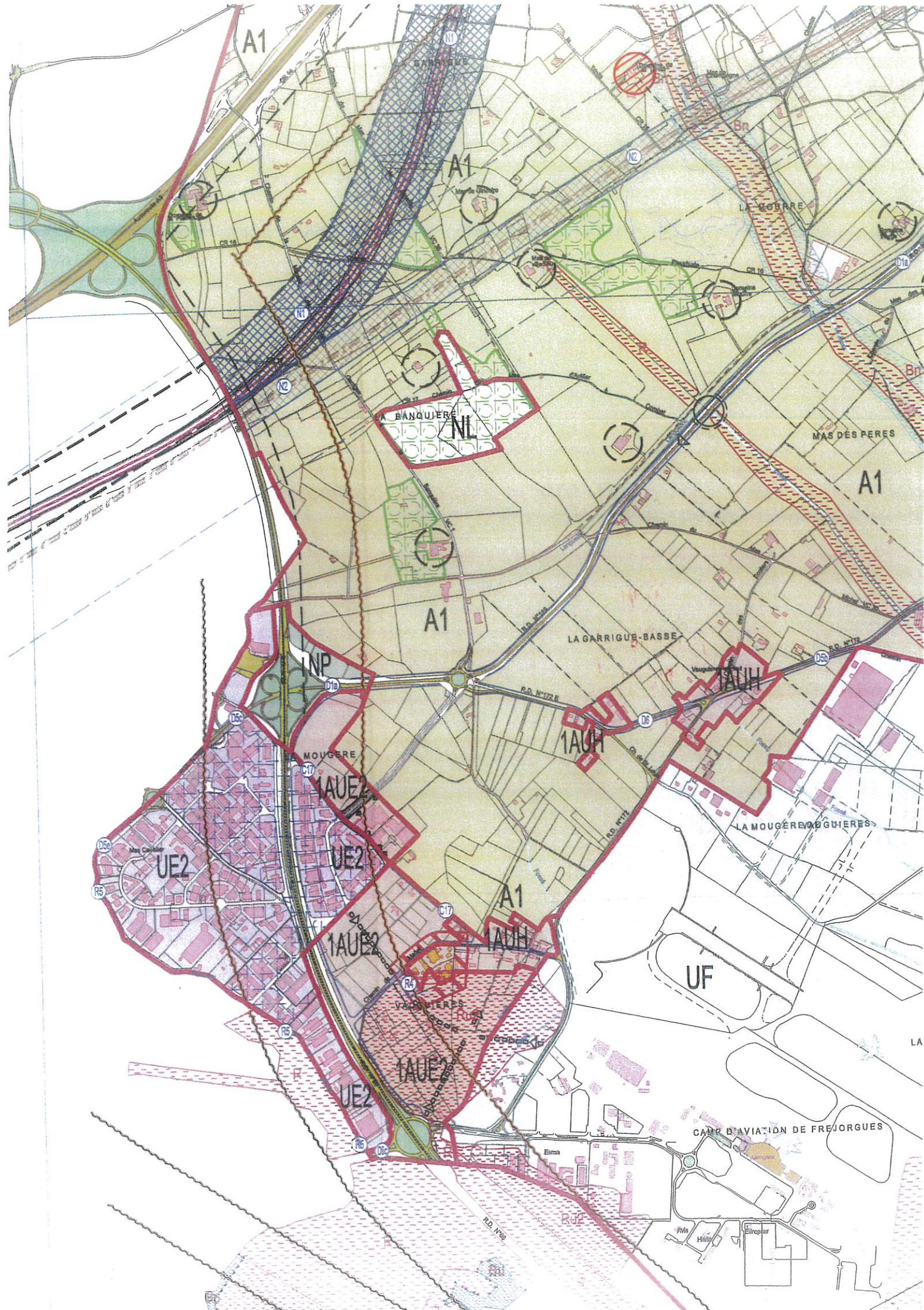
NM

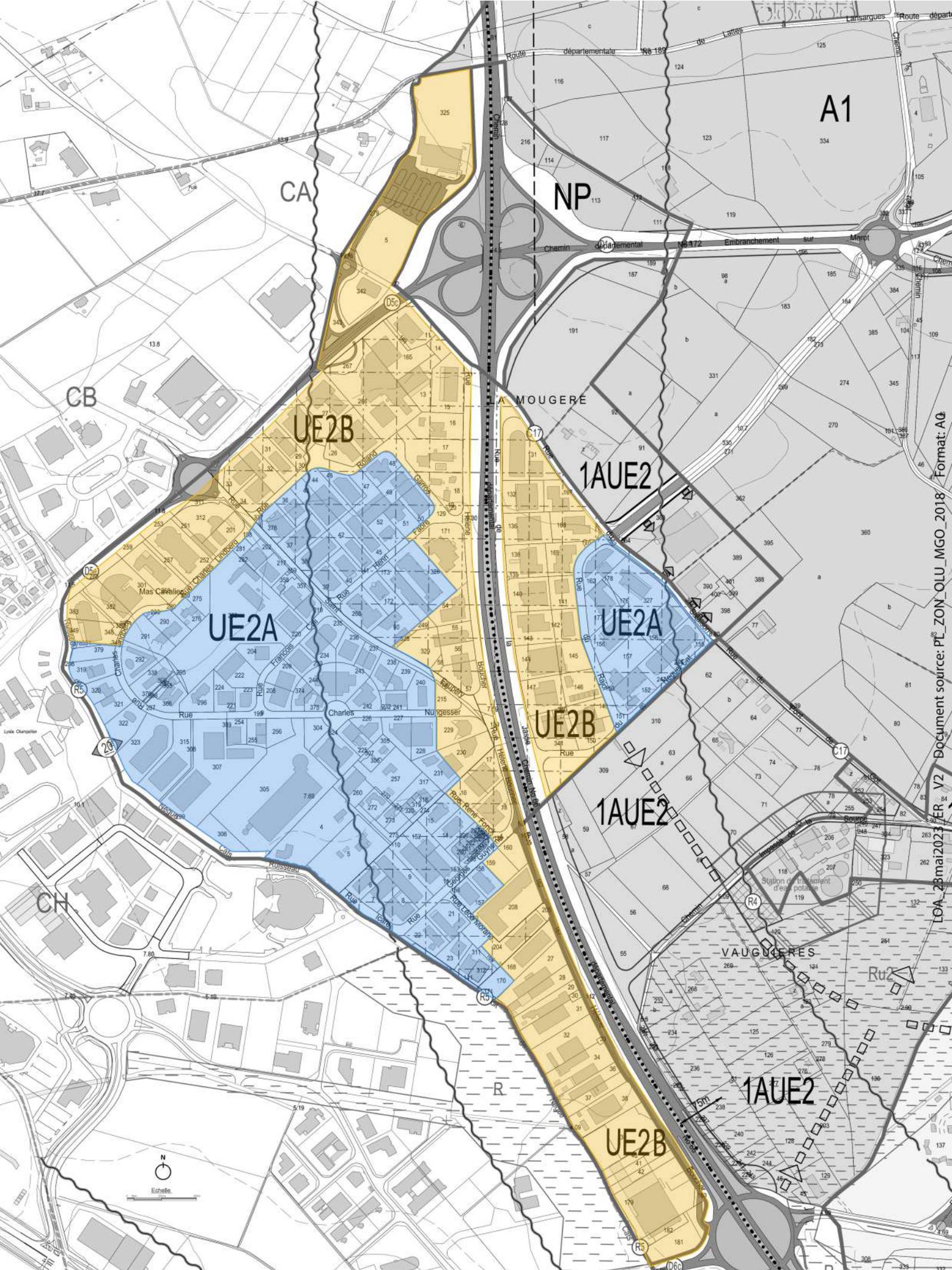
NM

LE GRAND TRAVERS

POINTE DU PETIT TRAVERS







Document source: PL_ZON_QLU_MGO_2018 - Format: A0
 LOA_23mai2023 - FER_V2

