

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUE1 ET AUE2**

La zone AUE correspond aux secteurs d'activités économiques en entrée de ville sud-est de Roujan en provenance de Pézenas. La zone distingue des sous-secteurs dans lesquels les destinations des constructions varient :

- AUE1 : activités artisanales, commerciales et industrielles
- AUE2 : activités artisanales, commerciale, tertiaires et habitat.

La zone AUE fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **Article 1. AUE – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### 1. Dispositions applicables au sous-secteur AUE1

Les constructions liées :

- à l'hébergement hôtelier (dont les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs)
- à l'habitat
- aux bureaux
- aux exploitations agricoles et forestières.

#### 2. Dispositions applicables au sous-secteur AUE2

Les constructions liées :

- les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs
- à l'industrie,
- aux entrepôts,
- aux exploitations agricoles et forestières.

### **Article 2. AUE – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### 1. Rappels

L'édification de clôture est soumise déclaration prévue aux articles L et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas prévus aux articles L et R.430 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### 2. Sont admises sous condition du respect des autres règles

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article précédent, compatibles avec le caractère de la zone ou du sous-secteur.

Dans le sous-secteur AUE1 sont autorisés, pour la destination commerce, uniquement les commerces de gros. Toute autre activité commerciale principale est interdite.

Dans le sous-secteur AUE2, l'habitat est autorisé sous réserve qu'une part minimale de 20% du nombre total de logements soit réservée à une offre de logement abordable.

Sont également autorisés les affouillements et exhaussements des sols uniquement s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone AUE.

La délivrance des permis de construire de la zone AUE2 est conditionnée à la réalisation des travaux de renforcement de la station d'épuration permettant l'accueil des effluents générés par le projet d'aménagement.

### Article 3. AUE – ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

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

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

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique et des voies adjacentes.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

La création de nouveaux accès particuliers sur la RD13 et sur la RD125 est interdite. Seuls des accès collectifs pourront être admis sous réserve de ne pas créer une gêne à la circulation publique sur ces voies et de l'accord préalable du service gestionnaire.

#### 2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir, au ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse ne peuvent desservir plus de 25 logements et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Toutefois, lorsque ces voies n'aboutissent pas à une impasse piétonne ou cycliste, elles peuvent desservir plus de 25 logements.

### Article 4. AUE – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant le raccordement à l'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 pour une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### 2. Assainissement

##### ➤ Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### ➤ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir les mesures nécessaires à compenser l'imperméabilisation des sols, sous forme de noues ou bassin de rétention notamment, à raison de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

#### 3. Électricité et téléphone

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades si la capacité en alimentation est suffisante.

## **Article 5. AUE – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

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

Les constructions doivent être à 10,00 mètres minimum de recul par rapport à l'axe de la RD13 et à 5,00 mètres minimum par rapport aux autres voies. Toutefois des caractéristiques différentes peuvent être autorisées dans le cadre de projets d'ensemble.

En AUE2, les constructions et installations doivent être édifiées à un recul d'au moins 5,00 mètres par rapport aux limites donnant sur les voies et emprises publiques.

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

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 5,00 mètres.

## **Article 8. AUE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Non réglementé.

## **Article 9. AUE – EMPRISE AU SOL**

En AUE1, l'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 60% de la surface du terrain.

En AUE2, l'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 60% de la surface du terrain.

## **Article 10. AUE – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures ou jusqu'à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- En AUE1, 10,00 mètres.
- En AUE2, 16,00 mètres et R+4 (5 niveaux) pour les constructions à usage d'habitation et 10,00 mètres et R+1 (2 niveaux) pour les autres constructions. De plus, dans une bande de 30,00 mètres depuis l'axe de la RD13, la hauteur est limitée à 8,00 mètres et R+1 (2 niveaux) pour toutes les constructions.

La hauteur maximale des installations solaires et photovoltaïques en couverture d'aires de stationnement et d'ouvrage de rétention est fixée à :

- En AUE1, 5,50 mètres.

## Article 11. AUE – ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

### 1. Les toitures

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées, dans la mesure où elles s'insèrent parfaitement dans le paysage environnant.

Les toitures pentues devront avoir des pentes comprises entre 30% et 35%.

Les chenaux en PVC sont interdits.

### 2. Les façades

Les bardages sont autorisés.

Les façades en pierres ou revêtements pierres ou crépies dans des teintes semblables à celles utilisées dans les zones U sont autorisés partiellement pour souligner un élément particulier des façades (entrée, soubassement, porche...). Les enduits grossiers ou tyroliens sont interdits. Les enduits seront de finition gratté fin.

De manière générale, les teintes et matériaux en façade devront s'approcher de ceux existant dans la zone.

Les ravalements de façade feront l'objet d'une déclaration préalable (délibération du Conseil Municipal du 19 mars 2014).

### 3. Les climatiseurs

Les appareils de climatisation, ventilation, groupe réfrigérant... devront être intégrés dans le volume bâti et sont interdits en saillie. Leur implantation en limite séparative ou en limite du domaine public et a fortiori au-dessus de ce dernier est interdite.

En outre, ils peuvent être disposés soit :

- dans le volume bâti des constructions ;
- en pied de façade ;
- sur les toits terrasses dès lors qu'ils sont dissimulés par l'acrotère.

Toute autre implantation est interdite. Les appareils de climatisation seront implantés à au moins 2,00 mètres de toutes limites.

### 4. Les paraboles

Les paraboles et antennes paraboliques en façade sont interdites.

### 5. Polychromie

Les constructions devront respecter le nuancier « secteur d'activité » déposé en mairie après accord de celle-ci.

Les couleurs et matériaux en façade devront s'inspirer de ceux déjà présents dans la zone et de ceux environnants. À savoir, seront privilégiés les teintes de blanc, gris, noir et ocre rouge et l'utilisation de bardages bois ou imitation bois et les parements en pierre.

## 6. Les clôtures

Pour toutes les parcelles situées en limite de zone agricole et naturelle ou d'un espace protégé (L.113-1 ou L.151-23), les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie végétale et d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.

Toutes les clôtures doivent se composer d'une haie végétale.

Les haies végétales se composeront d'arbres et arbustes d'au moins 5 essences différentes et alternant entre espèces caduques/persistantes, fleuries/non fleuries. Les essences seront adaptées au climat méditerranéen et aux sécheresses. Les autorisations d'urbanisme devront mentionner les haies et leur composition (essences mises en œuvre).

En AUE2, les clôtures donnant sur la RD13 et la RD125 se composeront d'un mur bahut et d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage à maille rigide sur une hauteur au plus égale à 2,00 mètres. La hauteur totale des murs est limitée à 1,00 mètre.

## Article 12. AUE – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - au moins un emplacement vélo par tranche de 2 logements ;
- Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble et 1 emplacement vélo par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée aux bureaux.
- Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente. En application de l'article L.151-37 du code de l'urbanisme, la surface affectée au stationnement peut être égale à la surface de plancher affectée au commerce.
- Pour les activités artisanales, une surface de stationnement au moins égale à 30% de l'emprise au sol de la construction.

Toute aire de stationnement existante ou nouvelle doit comprendre une part minimale de 10 emplacements pour deux-roues motorisés. Ces emplacements peuvent être répartis de façon à assurer une répartition spatiale équilibrée et proportionnée aux besoins des constructions à l'échelle des aires de stationnement en maintenant un minimum de 4 emplacements regroupés.

Toute aire de stationnement existante ou nouvelle doit comprendre une part minimale de 1 emplacement vélo pour 20 emplacements véhicules avec un minimum de 5 emplacements à l'échelle de la zone. Les stationnements vélo seront répartis sur l'ensemble des aires au-delà de 5 emplacements de façon à assurer une répartition spatiale équilibrée et proportionnée aux besoins des constructions.

En AUE2, au moins 1% et au moins deux emplacements de l'ensemble des places pour véhicules légers seront réservés aux véhicules électriques et hybrides munis d'un dispositif de recharge adapté. Ces emplacements peuvent être regroupés ou répartis à l'échelle de la zone avec un minimum de deux emplacements regroupés.

Toute nouvelle aire de stationnement de plus de 5 emplacements doit comprendre une part minimale de 50% de places réservées aux véhicules légers (hors deux-roues motorisés) perméables.

Toute construction doit prévoir sur le terrain d'assiette les surfaces nécessaires au chargement et déchargement des véhicules. En aucun cas les aires de livraisons doivent être situées sur les voies et emprises publiques.

### **Article 13. AUE – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

Au moins 10% de la surface d'assiette des constructions doit être maintenue en espace libre de pleine terre. Est également exigé la plantation d'un arbre pour six places de parking lorsque les aires de stationnement ne sont pas couvertes et un arbre pour 50 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les espaces protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre de haute tige pour 20 m<sup>2</sup> d'espace protégé, dont au moins 3 essences d'arbres [soit environ 1 arbre tous les 6,5 m]
- 1 arbuste en cépée pour 3 m<sup>2</sup> d'espace protégé, dont au moins, cumulativement, 2 essences fleuries et 2 essences caduques [soit environ 1 arbuste tous les 1 m]
- 2 vivaces ou petits arbustes par m<sup>2</sup> d'espace protégé, dont au moins 3 essences [soit environ 1 plant tous les 50 cm]

Les espaces protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus en pleine terre sur au moins 70% de leur emprise dans la surface d'assiette du projet.

Les ouvrages de gestion hydraulique doivent être plantés à raison d'un arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'emprise totale.

### **Article 14. AUE – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.