

Services Techniques Municipaux
 Urbanisme Réglementaire
 CS 60 715
 34 508 BEZIERS CEDEX

Tél : 04 67 36 80 71
 www.ville-beziers.fr
 urbareg@beziers.fr

Référence cadastrale : Section : RT Parcelle : 182

Adresse :
 11 RUE PORTE OLIVIER
 BEZIERS

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Article 1 : Zone(s) PLU de la parcelle

Zonages PLU	Le terrain est situé en zone(s) : UA, du plan local d'urbanisme approuvé le 25 février 2008, révisé le 6 avril 2021, modifié le 4 juillet 2022 et le 25 mars 2024.
Lotissement	Non concerné
ZAC	Non concerné

La réglementation en vigueur est disponible et à télécharger depuis le site de la ville de Béziers.

Article 2 : DROIT DE PREEMPTION - BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est concerné par le Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) instituée le 8 juin 2021 par délibération du Conseil Municipal, au bénéfice de la commune,

Le terrain est concerné par le Droit de Préemption des fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux (DP) instituée le 13 novembre 2014 par délibération du Conseil Municipal,

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

Article 3 : EMBLEMES RESERVES ET ESPACES BOISES

Emplacement réservé	Non concerné
Espace boisé classé	Non concerné
Orientation d'aménagement programmé	Non concerné
Amendement Dupont	Non concerné
Eléments paysagers	Non concerné
Zone non aedificandi	Non concerné
Linéaire commercial	Non concerné
Centre d'enfouissement technique	Non concerné
Emplacement réservé LGV	Non concerné

Article 4 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

AC1 - Monuments historiques	Le terrain est situé dans le ou les périmètre(s) de protection des monuments historiques (AC1) : AC1 - Ecluse de Fonsèranes et Centre historique, approuvé(s) par délibération en date du 21/07/2009.
AC2 - Sites et monuments naturels	Le terrain est situé dans un site inscrit (AC2).
AC4 - Site Patrimonial Remarquable	Le terrain est situé dans le site patrimonial remarquable de Béziers prescrit le 08/06/2022. Tous les travaux sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur Canal du Midi	Le terrain est concerné par : Plan de Sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) Non concerné
PM1 - Risques naturels	Le terrain est situé en zone(s) : PM1 - Zone blanche (ZpE) - PM1_PPRn_BEZIERS_ass, au Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2010.
PM3 - Risques technologiques	Non concerné
Mouvement de terrain	Le terrain est situé en zone(s) : Zone bleue (Ba1), au Plan de Prévention des Risques Inondations de Mouvements de Terrain approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2010.
AS1 - Protection eau potable	Non concerné
T1 - Voies ferrées	Non concerné
T4 - Aéronautique de balisage	Non concerné
T5 - Aéronautique de dégagement	Le terrain est grevé de servitudes de dégagement de l'Aérodrome Béziers-Vias par arrêté ministériel du 4 mars 2016 (T5).
PT1 - Protection des centres radioélectrique	Non concerné
PT2 - Protection contre les obstacles des centres d'émission / réception	Non concerné
EL6 - Création routes nationales et autoroutes	Non concerné
PAC crue des 22 et 23/10/2019	Non concerné
Aléa feu de forêt	Non concerné

Article 5 : INFORMATIONS PREVENTIVES

En zones A et N, tout morcellement de terrain doit être soumis à déclaration préalable conformément à l'article L.115-3 du Code de l'Urbanisme.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

L'arrêté préfectoral n°2002-I-2486 du 27 mai 2002 classe le département de l'Hérault en zone d'exposition au plomb.

L'arrêté préfectoral en date du 20 juin 2001 classe la ville de Béziers dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Aucun arrêté préfectoral délimitant des zones à risques de présence de mérules sur la commune n'a été pris à ce jour.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

Arrêtés de périls / insalubrité	Non concerné
Périmètres liés à l'habitat	Autorisation de louer Béziers OPAH Action Coeur de Ville 2018-2023
Ravalement de façade	
Zone Franche Urbaine	Non concerné
Zone de Présomption de Prescriptions Archéologiques	Le terrain est situé dans une zone géographique où les projets d'aménagement affectant le sous-sol ou le bâti ancien sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (se référer à l'arrêté préfectoral en date du 19 juillet 2010 annexé au PLU).

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée exerce la compétence Eau potable, Assainissement Collectif et Non Collectif.

Toute nouvelle installation ou remplacement d'enseigne devra faire l'objet d'une Demande d'Autorisation d'Enseigne, instruite auprès de la Direction de l'Urbanisme.

Article 6 : TERRAIN GREVE DES CONTRAINTES SUIVANTES

Classement sonore	Non concerné
Zone d'intérêt faunistique et floristique	Non concerné
Natura 2000	Non concerné
Obligation légal de débroussaillage	Non concerné

Article 7 : REGIME DES TAXES et PARTICIPATIONS APPLICABLES AUX TERRAINS

Les contributions indiquées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

Taxes	Redevance d'Archéologie Préventive : 0,40% TA Communale : 1% TA Départementale : 2,50%
Projet Urbain Partenarial	Non concerné

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Ce document est purement informatif et ne peut en aucun cas être considéré comme une autorisation administrative.

Il peut être obtenu par toute personne intéressée (propriétaire ou non).

Commune de **BÉZIERS** (Département de l'Hérault)

Dossier n°240103

Adresse : **11 rue Porte Olivier**

PLAN DE SITUATION

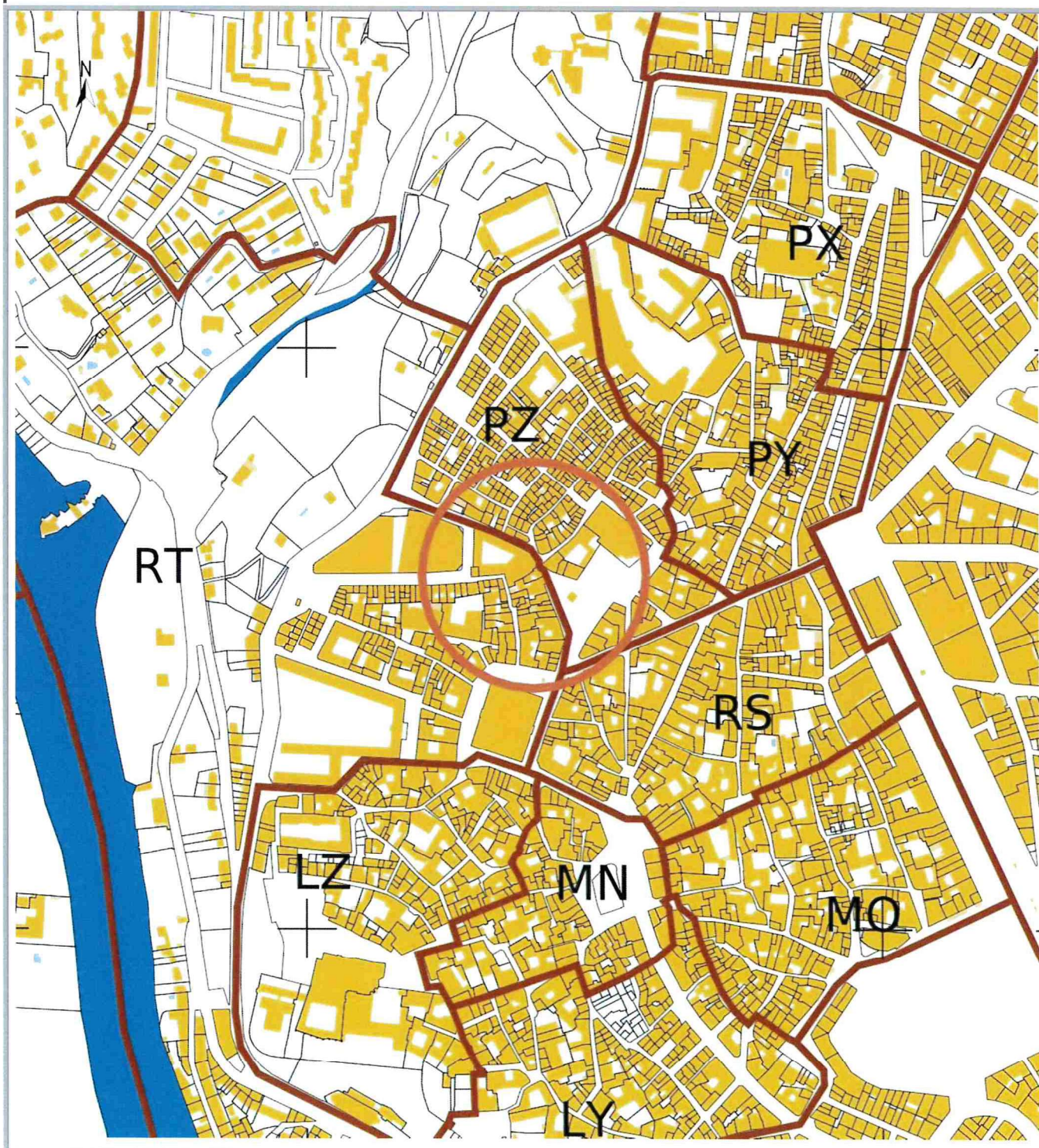
Cadastre : section RT n° 182

ECHELLE 1/5000

Contenance cadastrale : 141 m²

PROPRIÉTAIRE : M. [REDACTED]

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Commune de **BÉZIERS** (Département de l'Hérault)

Adresse : **11 rue Porte Olivier**

Cadastre : section RT n° 182

Contenance cadastrale : 141 m²

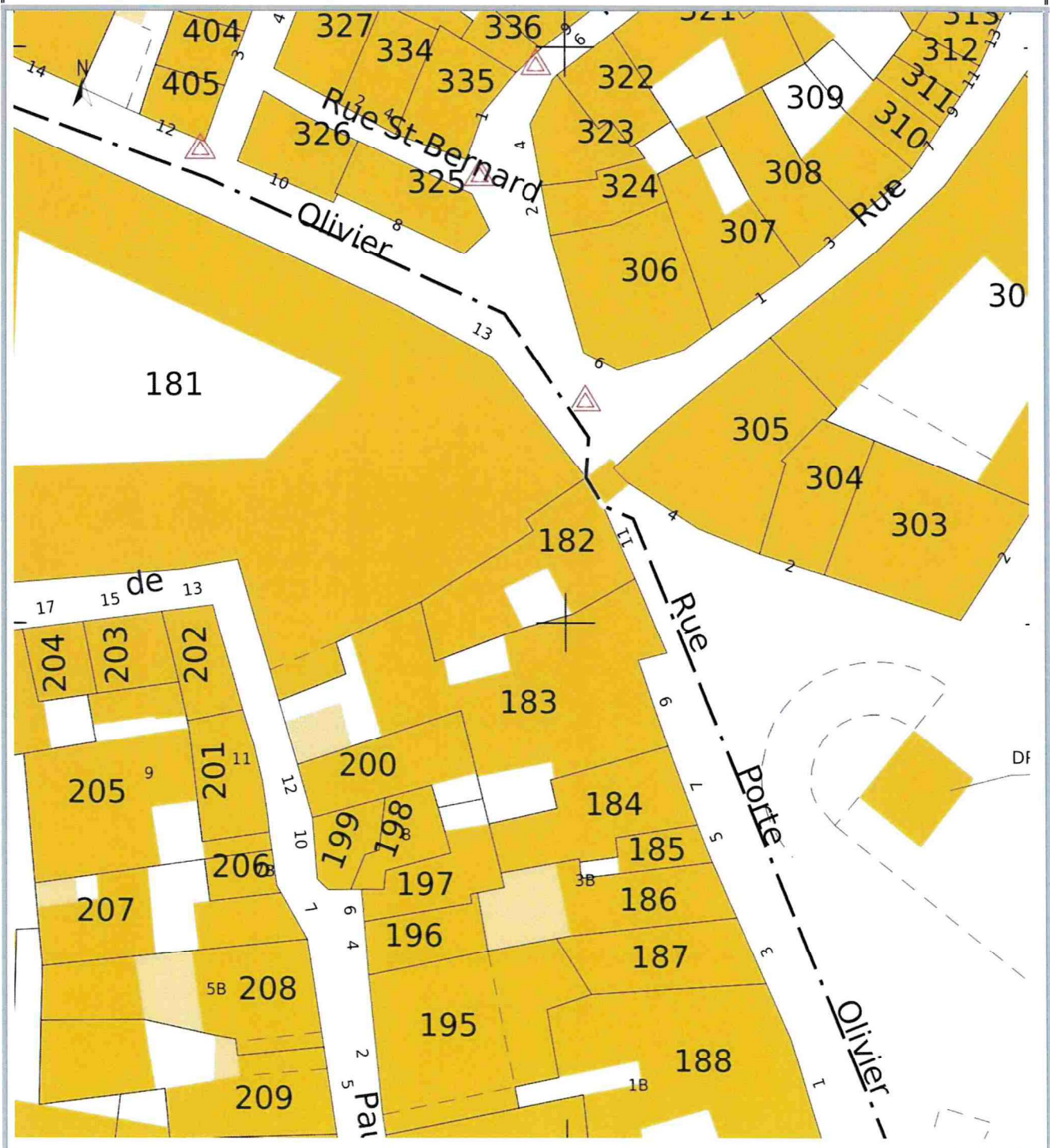
Dossier n°240103

PLAN DE MASSE

ECHELLE 1/500

PROPRIÉTAIRE : M. [REDACTED]

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Fiche parcelle cadastrale

Béziers
RT 182

Géofoncier

Fiche éditée le 22 février 2024 à 10h54 (UTC +0100)
Par

AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

CARACTERISTIQUES

Commune : Béziers (34032)

Préfixe : 000

Section : RT

Numéro : 182

Adresse postale la plus proche :

11 Rue Porte Olivier 34500 Béziers



INFORMATIONS CADASTRALES

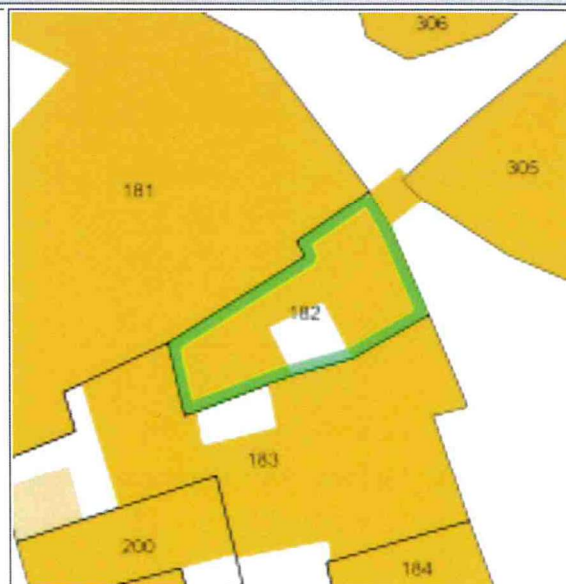
Contenance cadastrale : 1 a 41 ca *

Parcelle arpentée : non

Pas d'information sur l'origine de la parcelle.

Lieu-dit cadastral : BOURG

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS

Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

- Copropriété : état descriptif de division (et plans annexés) et modificatif en 2007 par Xavier CADILHAC (dossier 271007 detenu par SELARL SIRAGUSA Cabinet de Géomètres-Experts)
Aucun document disponible sur Géofoncier

Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

URBANISME

Cette commune est couverte par un PLU

UA : centre ancien
Zone UA

Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/63f67937ce22c1bbbdfbbd0c743e12de/download-file/34032_reglement_20220704.pdf

RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Béziers&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=34032>
Rue Porte Olivier 34500 Béziers

VALEURS FONCIERES VENALES *

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.

ANNEE DE MAJ		DEP DIR		COM		TRES		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL																
2023		34 0		032 BEZIERS		035				M07637																
Propriétaire : ██████████ MC5CHP ██████████ Né(e) le : ██████████																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL														
AN	SEC	N° PLAN	C	N° PART	VOIRIE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL EXO	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	OM	TX COEF	RC TEOM
11	RT	182			11 RUE PORTE OLIVIER	6620	A	01	00	01002	0116941 Y	C	C	C	CBDEP2		295								P	298
11	RT	182			11 RUE PORTE OLIVIER	6620	A	01	00	02001	0584169 N 032A	C	C	H	RS	C	471							P	471	
11	RT	182			11 RUE PORTE OLIVIER	6620	A	01	01	01001	0116942 U 032A	C	C	H	AP	6	1191							P	1191	
11	RT	182			11 RUE PORTE OLIVIER	6620	A	01	01	02001	0584171 S 032A	C	C	H	RS	C	313							P	313	
11	RT	182			11 RUE PORTE OLIVIER	6620	A	01	02	01001	0116943 P 032A	C	C	H	AP	6	1223							P	1223	
11	RT	182			11 RUE PORTE OLIVIER	6620	A	01	03	01001	0116944 K 032A	C	C	H	AP	6	1223							P	1223	
11	RT	182			11 RUE PORTE OLIVIER	6620	A	01	03	01002	1033828 U 032A	C	C	H	DA	6	45							P	45	
REVIMPOSABLE COM 4761 EUR COM												REXO						0 EUR								
RIMP												4761 EUR														
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS												EVALUATION														
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	PP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	LIVRE FONCIER				
11	RT	182	11	RUE PORTE OLIVIER	6620	6620	1	032A		S			1 41		0								Fenillet			
REVIMPOSABLE 0 EUR COM												REXO						0 EUR								
RIMP												TAXE AD						MAJ TC								
CONT 1 41												RIMP						0 EUR								

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 02/02/2024

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 3404101111

SF2411889201

DESIGNATION DES PROPRIETES											
Département : 034				Commune : 032				BEZIERS			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle				
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance	
RT	0182			11 RUE PORTE OLIVIER	0ha01a41ca						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

PREAMBULE :

La zone UA correspond à la partie du centre ancien incluse dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable approuvé par arrêté ministériel du 22/09/1992.

Cette zone centrale dense présente un caractère urbain et architectural très affirmé. Dans cette zone, les projets de réhabilitation et de restructuration d'îlots sont privilégiés conformément aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durable.

Diverses interventions s'inscrivent dans le projet de requalification, telles que les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Défavorisés, les opérations façades.

Les opérations intéressant la totalité d'un îlot ou d'une fraction d'îlot doivent faire l'objet d'un plan d'ensemble travaillé en concertation avec la Direction de l'Urbanisme et l'Architecte des Bâtiments de France.

Les projets doivent prendre en compte l'histoire du site et s'intégrer dans le paysage, notamment en préservant la perception de l'acropole de Béziers depuis l'ouest.

Pour rappel, la zone UA est partiellement concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Les prescriptions du PPRN en vigueur sont à prendre en compte.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement			x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Hébergement hôtelier et touristique			x
	Cinéma			x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Équipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt		x	
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition			x

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » et à la « restauration » :**
Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, et à la restauration sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat.

▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » et « salle d'art et de spectacle » :**
Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « entrepôt » :**
Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisés à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone.

ARTICLE UA-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		X
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	X	

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols » :**
Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec la réalisation d'un projet admis dans la zone. Ces travaux d'affouillement et d'exhaussement devront être conformes au PPRN en vigueur.

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés » :**
Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

ARTICLE UA-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière pour la réalisation de logements à caractère social	Voir l'article 3 des dispositions communes.
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant que linéaires commerciaux à renforcer, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue. Les sous destinations autorisées sont les suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, salles d'art et de spectacles, bureaux.
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant que linéaires commerciaux à renforcer, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue. Les sous destinations autorisées sont les suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, salles d'art et de spectacles, bureaux.
Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Voir dispositions communes
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet

Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet

Les règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ne s'appliquent pas :
· aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. L'intérêt patrimonial, les caractéristiques du bâti peuvent amener le service instructeur et l'Architecte des Bâtiments de France à apprécier cette disposition, notamment à des fins de préservation ou de mise en valeur du patrimoine existant.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

À défaut d'un plan d'ensemble intéressant la totalité d'un îlot ou d'une fraction d'îlot, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Extension de bâtiments existants ;
- Prise en compte de l'implantation de bâtiments riverains, ou existants sur la parcelle ;
- Prise en compte de l'existence de bâtiments ou de végétaux patrimoniaux concernés par une servitude d'utilité publique visant à leur protection ou concernés par l'inventaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Groupes d'habitations ou lotissements.
- Lorsque le retrait partiel en plan et en élévation répond aux exigences d'un parti architectural en considération des lieux avoisinants.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Il est défini une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue et une bande de constructibilité secondaire située au-delà.

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Dans la bande de constructibilité principale des parcelles d'une profondeur inférieure à 20m, les constructions peuvent être édifiées en bordure de toutes les limites séparatives.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions peuvent être édifiées en bordure des limites séparatives à condition que leur hauteur totale n'excède pas 4,50 mètres au faîtage.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ($D = H/3 > 4 \text{ m}$).

La création, en limite séparative, d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies est admise si les façades en retour sont traitées comme les façades sur rue et éloignées de cette limite séparative conformément aux prescriptions du paragraphe ci-dessus.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées si le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou d'une fraction d'îlot.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait partiel en plan et en élévation répond aux exigences d'un parti architectural en considération des lieux avoisinants.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE :

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur de celui-ci ($L = H$). Dans le cas de façades en vis à vis aveugles ou ne comportant qu'une seule ouverture par étage, la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié ($L = H/2$).

Les bâtiments affectés à des usages autres que l'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci ($L = H/2$).

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une fraction d'îlot (pour au moins 1/3 de sa superficie). En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres.

EMPRISE AU SOL :

Dans la bande de constructibilité principale telle qu'elle est définie ci-dessus, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol est limitée à 60 % de la superficie du terrain.

HAUTEUR :

La hauteur sur rue ou emprise publique comme sur cour est en tout point mesurée entre le niveau du sol avant aménagement et l'égout du toit ou l'acrotère y compris des niveaux en retrait.

La hauteur autorisée est fonction des hauteurs des constructions limitrophes, des hauteurs des constructions situées en vis à vis, des vues et perspectives et de l'intégration du projet dans le site, et en respect avec les gabarits des constructions proches.

Lorsqu'un immeuble présente des façades donnant sur plusieurs voies, la référence de hauteur est appréciée également au regard des mêmes critères appliqués sur chaque voie.

Les ouvrages de faible emprise tels que garde-corps, souches de conduits de fumée et de ventilation, les locaux nécessaires pour abriter les machineries d'ascenseurs et les monte-charges, les tourelles, tours d'escaliers et d'ascenseur, etc. ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

ARTICLE UA-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Sur toute l'étendue de la zone UA, tout ce qui constitue le décor, à savoir le sol, les trottoirs, le mobilier urbain, les constructions, les enseignes, l'éclairage public ou commercial, les plantations, les boutiques et commerces, doit s'intégrer dans le site urbain.

Les constructions existantes et protégées doivent, à l'occasion de leur restauration ou de leur transformation, retrouver leur aspect d'origine.

Les constructions neuves présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du site urbain et conformes au nuancier de la ville.

Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région et à celle des immeubles qui les entourent en particulier.

Sont interdits le fibrociment ondulé, l'ardoise en fibrociment ou en matière synthétique, la tuile mécanique (quelle que soit sa nature), les ardoises (à part certains cas particuliers pouvant faire l'objet d'une autorisation spéciale à donner par les services compétents), les imitations de matériaux destinés à être enduits en façade (fausses briques, faux pans de bois).

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents dans un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux (pierre apparente en général) que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Dans l'ensemble de la zone UA, tout projet de façade nouvelle devra être présenté dans son environnement, c'est-à-dire avec les relevés précis des deux immeubles mitoyens et, selon l'avis du service instructeur, tout document permettant d'apprécier les vues et les perspectives.

ARTICLE UA-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans le cadre des opérations intéressant la totalité d'un îlot, les espaces libres doivent représenter au moins 10 % de la superficie totale du terrain support de l'opération.

ARTICLE UA-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans le cadre des opérations de restructuration d'îlots prévoyant la création de nouveaux logements, il est exigé au moins une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. La réalisation de places de stationnement en souterrain devra être privilégiée.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf dispositions générales et communes applicables à l'ensemble des zones



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité



Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 22 février 2024

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

34500 BEZIERS

Code parcelle :
000-RT-182



Parcelle(s) : 000-RT-182, 34500 BEZIERS

1 / 8 pages

A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :

MULTIRISQUES



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type multirisques nommé PPR_Multi_Orb a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 11/09/2007

Date d'approbation : 15/06/2010

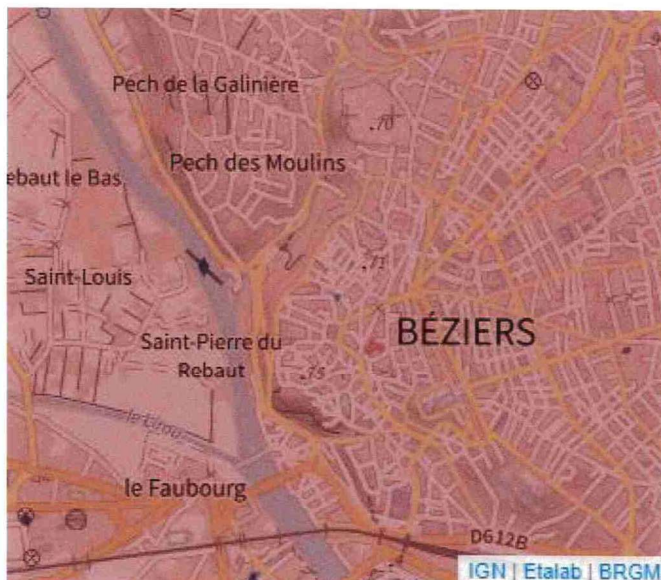
Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Inondation

Mouvement de terrain

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.

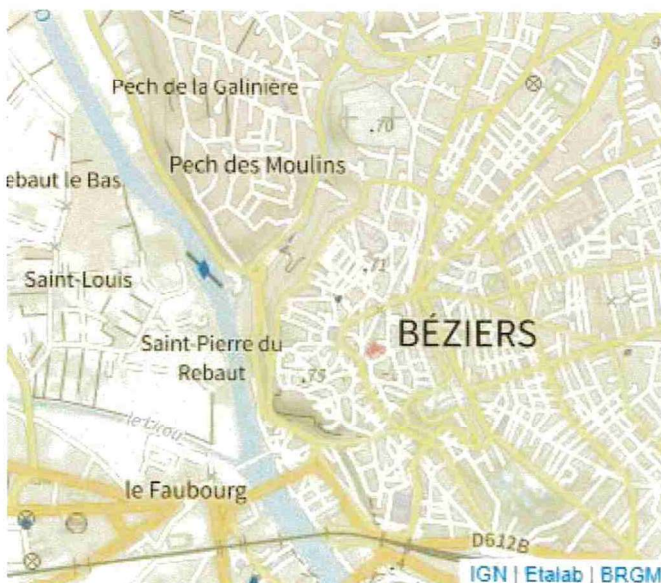


SISMICITÉ : 2/5



- | |
|-----------------|
| 1 - très faible |
| 2 - faible |
| 3 - modéré |
| 4 - moyen |
| 5 - fort |

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.



RAPPEL

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

Sismicité

Pour certains bâtiments de taille importante ou sensibles, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction.

Pour connaître les consignes à appliquer en cas de séisme, vous pouvez consulter le site :

<https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Rappel du risque : Inondation.

Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ? Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés ? Oui Non

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? Oui Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

ARGILE : 2/3

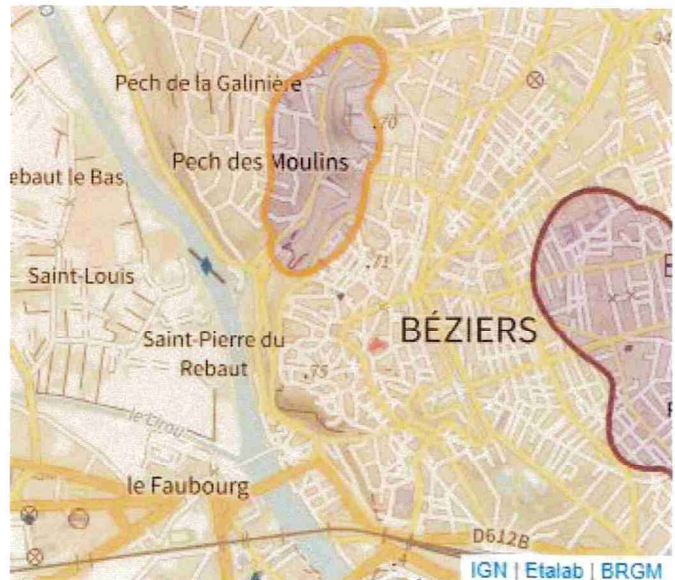


- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 2 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 3 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 24

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 19

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0300415A	30/10/2002	31/10/2002	29/07/2003	02/08/2003
INTE1425669A	29/09/2014	30/09/2014	04/11/2014	07/11/2014
INTE1429330A	27/11/2014	30/11/2014	10/12/2014	11/12/2014
INTE1637220A	12/10/2016	14/10/2016	20/12/2016	27/01/2017
INTE1907677A	15/10/2018	15/10/2018	19/03/2019	07/04/2019
INTE1931207A	22/10/2019	23/10/2019	30/10/2019	31/10/2019
INTE8800057A	02/10/1987	05/10/1987	25/01/1988	20/02/1988
INTE8800057A	09/10/1987	10/10/1987	25/01/1988	20/02/1988
INTE8800076A	02/12/1987	05/12/1987	16/02/1988	23/02/1988
INTE9300038A	26/09/1992	30/09/1992	04/02/1993	27/02/1993
INTE9400127A	28/10/1993	03/11/1993	08/03/1994	24/03/1994
INTE9400580A	17/10/1994	28/10/1994	21/11/1994	25/11/1994
INTE9400580A	04/11/1994	06/11/1994	21/11/1994	25/11/1994
INTE9600054A	15/12/1995	18/12/1995	02/02/1996	03/02/1996
INTE9600054A	28/01/1996	30/01/1996	02/02/1996	03/02/1996
INTE9700188A	04/11/1996	08/11/1996	12/05/1997	25/05/1997
INTE9800027A	16/12/1997	19/12/1997	02/02/1998	18/02/1998
NOR19821118	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
NOR19870127	13/10/1986	17/10/1986	27/01/1987	14/02/1987

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1319721A	25/04/2012	15/11/2012	29/07/2013	02/08/2013

Sécheresse : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1725579A	01/04/2016	31/12/2016	27/12/2017	16/02/2018
INTE1926068A	01/01/2018	31/03/2018	17/09/2019	26/10/2019
INTE2010312A	01/07/2019	30/09/2019	29/04/2020	12/06/2020

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19821118	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
SAS DISTRIBUTION CASINO France	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006602079
SOS DEPANNAGE (Yvon MARTINEZ)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006600907

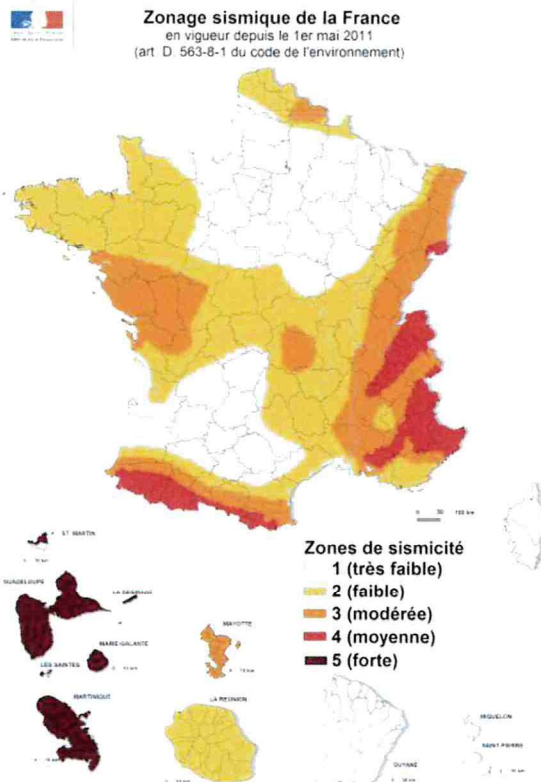
Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929943
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929021
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929167

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.



La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone 5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en **zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en **zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>