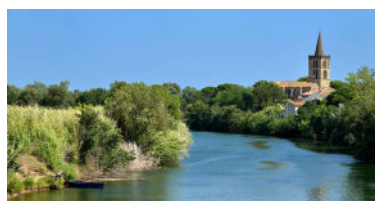


Révision générale du Plan Local d'Urbanisme



Pièce 4.1 : Règlement écrit

**Intégrant la liste des emplacements réservés et la liste
des éléments, sites et secteurs à protéger**

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 septembre 2012	Révision générale du PLU prescrite par DCM du 28 novembre 2017	Révision générale du PLU arrêtée par DCM du	Révision générale du PLU approuvée par DCM du
---	---	--	--

Maîtrise d'ouvrage



Commune de Sérignan

146 Avenue de la Plage

34410 SÉRIGNAN

Tél : 04 67 32 60 90

Études - Conception



Urbanisme & aménagement

La Courondelle - 58 allée Jonh Boland

34500 BÉZIERS

Tél : 04 67 39 91 40 / Fax : 04 67 39 91 41



Bureau d'étude Environnement

Résidence Saint-Marc

15 rue Jules Vallès

34500 SÈTE

Tél : 04 67 53 73 45

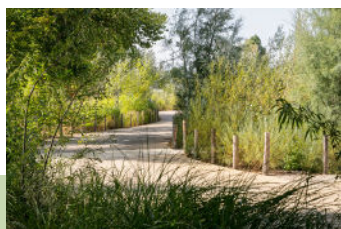
SOMMAIRE

TITRE 1. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES	7
RAPPELS RELATIFS AU RÈGLEMENT	9
1. Précisions relatives au contenu du règlement	9
1.1. <i>Principes généraux</i>	9
1.2. <i>Affectation des sols et destination des constructions</i>	11
CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	15
1. Respect du plan local d'urbanisme	15
2. Dérogations au plan local d'urbanisme et adaptations mineures	15
<i>Adaptations mineures</i>	15
<i>Dérogations aux règles du PLU</i>	15
3. Portée du règlement du PLU à l'égard d'autres législations ou réglementations	16
<i>Demeurent applicables certains articles du règlement national d'urbanisme</i>	16
<i>Les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol</i>	16
<i>Les dispositions relatives à la Loi Littoral</i>	17
<i>Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur</i>	17
<i>Les périmètres qui ont des effets sur l'occupation des sols et figurent en annexe du PLU</i>	17
<i>Les zones de présomption de prescriptions archéologiques</i>	17
<i>Les schémas directeurs d'assainissement</i>	18
AUTRES RAPPELS RÉGLEMENTAIRES	19
<i>Surface de plancher</i>	19
<i>Emprise au sol</i>	19
<i>Obligation de recours à un architecte</i>	19
<i>Réglementation applicable aux lotissements</i>	19
<i>Performances environnementales et énergétiques</i>	20
<i>Reconstruction après sinistre</i>	20
<i>Publicités, enseignes et préenseignes</i>	21
TITRE 2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	23
1. Division du territoire en zones	25
2. Dispositions applicables à certaines catégories de construction	26
3. Dispositions applicables aux équipements et installations d'intérêt collectif et de service publics	26
4. Décision de soumettre à autorisation les divisions de terrains en zone agricoles et naturelles	26
5. Accès et voirie	26
<i>Accès</i>	26
<i>Voirie</i>	27
6. Stationnement	27
<i>Stationnement des vélos</i>	27
<i>Stationnement relatif aux logements locatifs aidés</i>	27
<i>Principes généraux de dimensionnement pour les voitures et petits utilitaires</i>	27
<i>Quantitatif</i>	27

7. Lexique national d'urbanisme et définitions de règles générales	30
<i>Emprises publiques ou voies publiques</i>	32
<i>Espaces libres</i>	32
<i>Espaces plantés</i>	32
<i>Extension</i>	32
<i>Façades</i>	33
<i>Gabarit</i>	33
<i>Faîtage</i>	33
<i>Front bâti</i>	33
<i>Hauteur</i>	33
<i>Limites séparatives</i>	34
<i>Local accessoire</i>	34
<i>Opération d'aménagement d'ensemble</i>	34
<i>Sol (ou terrain) naturel</i>	34
<i>Surelevation</i>	34
<i>Surface de plancher de la construction</i>	34
<i>Surplomb sur le domaine public</i>	35
<i>Terrain ou unité foncière</i>	35
<i>Toiture terrasse</i>	35
8. Risques et contraintes	36
<i>Plan de Prévention des Risques naturels d'inondations</i>	36
<i>Risque sismique</i>	36
<i>Risque retraits et gonflement des argiles</i>	36
<i>Risque feux de forêts</i>	36
<i>Bruit et classement sonore d'infrastructures terrestres</i>	36
<i>Prescriptions techniques générales du SDIS</i>	37
TITRE 3. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	39
RAPPEL RÉGLEMENTAIRE	40
LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	40
TITRE 4. LES ÉLÉMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER	43
CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	45
LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER À PROTÉGER	46
LE PATRIMOINE NATUREL À PROTÉGER	47
<i>Les éléments, sites et secteurs patrimoniaux à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</i>	47
<i>Les espaces boisés classés (EBC)</i>	55
TITRE 5. LES ZONES URBAINES	57
CARACTÈRE DES ZONES URBAINES	59
<i>Les zones urbaines de la commune</i>	59
<i>Principales contraintes et servitudes applicables en zones urbaines</i>	59

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UA, UB, UC, UD, UM, US, UZ ET UEP	60
1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	60
1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées	60
1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	61
1.3. Mixité fonctionnelle et sociale	62
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	63
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	63
2.2. Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère	66
2.3. Stationnement	73
3. Équipements et réseaux	75
3.1. Accès et voies	75
3.2. Desserte par les réseaux	75
3.3. Ordures ménagères	76
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UEC ET UEV	77
1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	77
1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées	77
1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	78
1.3. Mixité fonctionnelle et sociale	79
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	80
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	80
2.2. Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère	81
2.3. Stationnement	84
3. Équipements et réseaux	85
3.1. Accès et voies	85
3.2. Desserte par les réseaux	85
3.3. Ordures ménagères	86
TITRE 6. LES ZONES À URBANISER	87
CARACTÈRE DES ZONES À URBANISER	89
Les zones à urbaniser de la commune	89
Principales contraintes et servitudes applicables en zones à urbaniser	89
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	90
1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	90
1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées	90
1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	91
1.3. Mixité fonctionnelle et sociale	92
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	93
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	93
2.2. Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère	94
2.3. Stationnement	97

3.	Équipements et réseaux	99
3.1.	Accès et voies	99
3.2.	Desserte par les réseaux	99
3.3.	Ordures ménagères	100
TITRE 7.	LES ZONES AGRICOLES	101
CARACTÈRE DES ZONES AGRICOLES		103
	<i>Les zones agricoles de la commune</i>	103
	<i>Principales contraintes et servitudes applicables en zones agricoles</i>	103
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES		104
1.	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	104
1.1.	<i>Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées</i>	104
1.2.	<i>Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	106
2.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	108
2.1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	108
2.2.	<i>Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère</i>	109
2.3.	<i>Stationnement</i>	110
3.	Équipements et réseaux	111
3.1.	Accès et voies	111
3.2.	Desserte par les réseaux	111
3.3.	Ordures ménagères	112
TITRE 8.	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	113
CARACTÈRE DES ZONES NATURELLES		115
	<i>Les zones naturelles de la commune</i>	115
	<i>Principales Contraintes et servitudes applicables en zones naturelles</i>	116
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES		117
1.	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	117
1.1.	<i>Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisés</i>	117
1.2.	<i>Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	120
2.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	122
2.1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	122
2.2.	<i>Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère</i>	122
2.3.	<i>Stationnement</i>	124
3.	Équipements et réseaux	124
3.1.	Accès et voies	124
3.2.	Desserte par les réseaux	124
3.3.	Ordures ménagères	125



TITRE 1. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

PROJET

Il s'agit de réglementations ou d'extraits du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement en vigueur lors de l'approbation du PLU.

RAPPELS RELATIFS AU RÈGLEMENT

Le règlement est l'une des pièces constitutives du PLU.

1. PRÉCISIONS RELATIVES AU CONTENU DU RÈGLEMENT

Le contenu du règlement est précisé par les articles L151-8 à L151-42 du Code de l'Urbanisme.

1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

Article L151-8 du Code de l'urbanisme,

«Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.»

Article L101-1 du Code de l'urbanisme,

«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.»

Article L101-2 du Code de l'urbanisme,

«Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.»

Article L101-2-1 du Code de l'urbanisme,

«L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

1° La maîtrise de l'étalement urbain ;

2° Le renouvellement urbain ;

3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;

4° La qualité urbaine ;

5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;

6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;

b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.»

Article L101-3 du Code de l'urbanisme,

«La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.»

1.2. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article L151.9 du Code de l'urbanisme,

«Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.»

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous destinations des constructions et types d'activité sont définies par les articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme. Il existe 5 destinations et 20 sous destinations.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

- Exploitation agricole et forestière :

- Exploitation agricole,
- Exploitation forestière.

- Habitation :

- Logement,
- Hébergement.

- Commerce et activités de service :

- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Commerce de gros,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Cinéma,
- Hôtels,
- Autres hébergements touristiques.

- Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles,
- Équipements sportifs,
- Autres équipements recevant du public.

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureau,
- Centre de congrès et d'exposition.

Définitions et contenu des sous destinations

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées sont précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

Elle comprend deux sous-destinations :

« **Exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

« **Exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « habitation »

Elle comprend deux sous-destinations :

« **Logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

« **Hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service »

Elle comprend six sous-destinations :

« **Artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

« **Restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

« **Commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

« **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

« **Cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

« **Hôtel** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

« **Autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Elle comprend six sous-destinations :

« **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

« **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

« **Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

« **Salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

« **Équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

« **Autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Elle comprend quatre sous-destinations :

« **Industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

« **Entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

« **Bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

« **Centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Changer la destination ou la sous-destination consiste à passer de l'une à l'autre des destinations, ou de l'une à l'autre des sous-destinations, y compris au sein d'une même destination.

Par exemple : Transformer des bureaux en hôtel ou transformer une habitation en commerce. Toutefois, transformer un garage existant, appartenant à une maison d'habitation, en chambre n'est pas un changement de destination.

Les changements de destination et de sous-destinations sont soumis à permis de construire lorsqu'ils sont réalisés avec travaux modifiant les structures porteuses de la construction ou la façade. Dans les autres cas, les changements de destination ou de sous-destinations sont soumis à déclaration préalable. Les changements de sous-destinations au sein d'une même destination ne sont pas soumis à déclaration préalable.

POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DU BÂTI EXISTANT EN ZONES AGRICOLES OU NATURELLES

Selon l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme :

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

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, ..., les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.»

Selon l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme :

«Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières... les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.»

DÉCISION DE SOUMETTRE À AUTORISATION LES DIVISIONS DE TERRAINS EN ZONE AGRICOLES ET NATURELLES

Selon l'article L115-3 du Code de l'Urbanisme :

«Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.»

CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Selon l'article L152-1 du Code de l'urbanisme :

«L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.»

Les travaux qui ne sont soumis à aucune formalité au titre du Code de l'urbanisme (permis de construire, permis de démolir ou déclaration préalable), doivent néanmoins respecter les règles d'urbanisme définies notamment par le règlement du PLU et des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation du sol.

2. DÉROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME ET ADAPTATIONS MINEURES

ADAPTATIONS MINEURES

Selon l'article L152-3 du Code de l'urbanisme,

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent « *faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes* ».

DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU

Selon l'article L152-4 du Code de l'urbanisme,

«L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.»

Selon l'article L152-5 du Code de l'urbanisme,

«L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.»

3. PORTÉE DU RÈGLEMENT DU PLU A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS OU RÉGLEMENTATIONS

DEMEURENT APPLICABLES CERTAINS ARTICLES DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

En application de l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- L'article R111-2 relatif à la salubrité et sécurité publique :

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

- L'article R111-4 relatif à la conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques :

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

- L'article R111-20 relatif aux délais des avis de la CDPENAF :

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

- Les articles R111-21 et R111-22 relatifs à la densité et reconstruction des constructions.
- Les articles R111-23 et R111-24 relatifs aux performances environnementales et énergétiques (cf. ci-après).
- L'article R111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement :

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

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.»

- Les articles R111-26 et R111-27 relatifs à la préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique.
- Les articles R111-32 à R111-50 relatifs aux Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.
- L'article R111-51 précisant les dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUES AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit de limitations administratives au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages , par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;
- soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général.

Contrairement aux servitudes d'urbanisme – limitations administratives au droit de propriété qui trouvent leur fondement dans le Code de l'urbanisme – elles ne trouvent pas leur fondement dans le Code de l'urbanisme, mais dans un texte spécifique établi en application d'une législation elle-même spécifique, indépendamment du Code de l'urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique s'imposent aux documents d'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol du territoire concerné.

LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA LOI LITTORAL

Sérignan est une commune littorale, soumise aux dispositions de la Loi n°86-2 du 3 janvier 1986, codifiées aux articles L121-1 à L121-51 et R.121-1 à 121-43 du Code de l'urbanisme.

LES PRESCRIPTIONS DÉCOULANT DE L'ENSEMBLE DES LÉGISLATIONS GÉNÉRALES EN VIGUEUR

Notamment en matière d'hygiène et de sécurité, de lutte contre les nuisances sonores, le règlement sanitaire départemental, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

LES PÉRIMÈTRES QUI ONT DES EFFETS SUR L'OCCUPATION DES SOLS ET FIGURENT EN ANNEXE DU PLU

- Les périmètres relatifs au droit de préemption urbain délimités en application de l'article L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différés,
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir (L421-3),
- Les périmètres de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre,
- Les périmètres des secteurs sauvegardés (L313-1) ainsi que les périmètres de restauration immobilière (L313-4),
- Les périmètres de sursis à statuer (L102-13 et L424-1),
- Les périmètres de programme d'aménagement d'ensemble (L332-9),
- Les périmètres de zone d'aménagement concerté (L311-1).

LES ZONES DE PRÉSUMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHÉOLOGIQUES

Sur l'ensemble de la commune, conformément à l'arrêté n°2015023-0025 du 23 janvier 2015, toutes les demandes ou déclarations relatives aux travaux suivants doivent être transmises au Préfet de région :

- réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L311-1 du Code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- opérations de lotissement régies par les articles R442-1 et suivants du Code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m, travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m et sur une surface de plus de 10 000 m², travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m², travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 m et portant sur une surface de plus de 10 000 m²;
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L122-1 du Code de l'environnement ;
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L621-9 du Code du patrimoine.

Elles sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande.

Sur le territoire de la Commune de Sérignan sont délimitées 7 zones géographiques dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Chacune de ces zones est délimitée et identifiée sur le plan annexé arrêté n°2015023-0026 du 23 janvier 2015.

Elles sont soumises à prescriptions archéologiques particulières. Cf arrêté n°2015023-0026 **qui constitue l'annexe 2.3 du PLU.**

LES SCHÉMAS DIRECTEURS D'ASSAINISSEMENT

Il s'agit du schéma directeur d'assainissement des eaux usées et du schéma directeur d'assainissement pluvial.

Lorsqu'ils sont approuvés ces schémas directeurs sont opposables.

PROJET

AUTRES RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

SURFACE DE PLANCHER

Le calcul et la définition de la surface de plancher sont donnés par le Code de l'urbanisme.

Selon l'article R111-22 du Code de l'urbanisme :

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

EMPRISE AU SOL

Afin de déterminer si un projet est soumis à permis ou à déclaration préalable, il faut, en plus de sa surface de plancher, évaluer son emprise au sol.

Selon l'article R420-1 du Code de l'urbanisme :

« L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

OBLIGATION DE RECOURS À UN ARCHITECTE

En règle générale, il est nécessaire de faire appel à un architecte pour établir un projet de construction et présenter une demande de permis de construire. Le Code de l'urbanisme fixe toutefois des cas pour lesquels ce recours n'est pas obligatoire.

RÉGLEMENTATION APPLICABLE AUX LOTISSEMENTS

Les lotissements sont le plus souvent dotés d'un règlement. Le règlement, rédigé par le lotisseur, a pour objet d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme déjà en vigueur. Le règlement doit être conforme au document d'urbanisme. Il ne peut que le compléter ou le préciser sans pouvoir y déroger. Il doit être approuvé par l'autorité administrative.

Mais il peut évoluer sous certaines conditions avec la règle de droit public, c'est-à-dire, de la volonté de l'autorité locale en charge du droit des sols. Toutefois, « Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. » (Code de l'urbanisme, art. L442-14).

Afin de ne pas laisser se pérenniser des « règles d'urbanisme d'origine privée », il est prévu que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix ans à compter de

la délivrance de l'autorisation de lotir si, le lotissement est couvert par plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu sauf opposition expresse d'une majorité des co-lotissés (Code de l'urbanisme, art. L.442-9).

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES

En application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme :

«Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.»

En applications de l'article R111-23 du Code de l'urbanisme :

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.»

En application de l'article L111-17 du Code de l'urbanisme :

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables :

«1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.»

RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

En application de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme :

«Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement».

PUBLICITÉS, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

Afin d'assurer la protection du cadre de vie, le Code de l'environnement apporte une définition des notions de publicité, enseignes et préenseignes et fixe des règles très précises applicables à la publicité, aux enseignes et préenseignes, visibles de toute voie ouverte à la circulation publique.

Ainsi, en application de l'article L581-2 du Code de l'environnement :

« Constitue une publicité, à l'exclusion des enseignes et des préenseignes, toute inscription, forme ou image, destinée à informer le public ou à attirer son attention, les dispositifs dont le principal objet est de recevoir lesdites inscriptions, formes ou images étant assimilées à des publicités.

Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.

Constitue une préenseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée. »

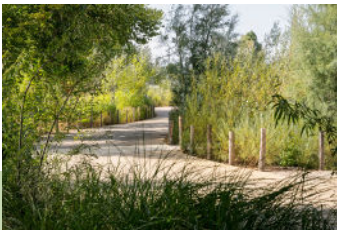
Par voies ouvertes à la circulation publique, il faut entendre les voies publiques ou privées qui peuvent être librement empruntées, à titre gratuit ou non, par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif.

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis selon les cas à déclaration préalable ou à autorisation préalable.

La Commune ne disposant pas d'un règlement local de publicité, les déclarations préalables et les autorisations préalables sont à déposer auprès du préfet par modèle cerfa. C'est à lui que reviennent les compétences d'instruction de dossier et de police.

PROJET

PROJET



TITRE 2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PROJET

1. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU de Sérignan couvre le territoire communal et le divise en quatre types de zones :

- Les zones urbaines U,
- Les zones à urbaniser AU,
- Les zones agricoles A,
- Les zones naturelles et forestières N.

Les zones urbaines (U)

Selon l'article R151-18 du Code de l'urbanisme

« Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Sur la Commune de Sérignan, les zones urbaines (U) regroupent les zones **UA (avec les sous-zones UAa et UAb), UB, UC, UD, Uz (comprenant les sous-zones Uz, Uzc et Uzt), Uep, Us, UEv et UEc.**

Les zones à urbaniser (AU)

« Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de » celle-ci, elle est classée en I-AU. Les « orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

Sur la Commune, les zones à urbaniser (AU) regroupent les zones ouvertes à l'urbanisation **I-AUz (avec les sous-zones I-AUz1, I-AUz2 et I-AUz3), I-AUep et I-AUTz.**

Les zones agricoles (A)

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

Sur la Commune, les zones agricoles (A) regroupent les **zones A0, Ap, Ace et AL.**

Les zones naturelles et forestières (N)

« Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Sur la Commune, les zones naturelles et forestières (N) regroupent les **zones Nap, Nce, Nep, Nj, NL (comprenant une sous-zone NLd), NP, NR, NT (avec les sous-zones NTa et NTc), NTI, Nv et Nzf.**

2. DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINES CATÉGORIES DE CONSTRUCTION

En zones agricoles et naturelles, sont possibles dès lors qu'elles sont prévues dans les dispositions particulières de zones :

- Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Sont également possibles :

- Les changements de destination des bâtiments repérés en rouge sur le plan de zonage dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET DE SERVICE PUBLICS

Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments et aménagements à vocation d'intérêt collectif et services publics, peuvent déroger aux règles de volumétrie (implantation des constructions, emprise au sol, hauteur) et d'aspect extérieur, à condition que le projet présente une insertion harmonieuse dans le paysage.

4. DÉCISION DE SOUMETTRE À AUTORISATION LES DIVISIONS DE TERRAINS EN ZONE AGRICOLES ET NATURELLES

La municipalité a décidé de soumettre à déclaration préalable les divisions de terrains en zones agricoles et naturelles.

5. ACCÈS ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent être conformes aux prescriptions du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) présentées dans les annexes du PLU.

ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions ou des opérations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, enlèvement des ordures ménagères, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent toujours être le plus éloigné possible des carrefours et leur nombre sur une même voie doit être réduit au minimum. Pour les unités foncières ayant une possibilité d'accès sur plusieurs voies, les accès sur les voies supportant les trafics les plus importants ou les plus contraignants peuvent être interdits.

ACCÈS EN BORDURES DES ROUTES DÉPARTEMENTALES

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes Départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

ACCÈS SUR LES VOIES BORDÉES D'ARBRES

La création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut éventuellement être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres d'intérêt paysager ou écologique,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

VOIRIE

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à la topographie du site et aux opérations qu'elles doivent desservir dans le futur. La largeur des voies nouvelles ouvertes à la circulation devra être adaptée à l'ampleur du projet et conforme aux prescriptions du SDIS.

Toute voie nouvelle réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, y compris dans le cas d'un aménagement par tranches successives, doit bénéficier d'au moins deux débouchés conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Toutefois, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de taille limitée, il pourra être dérogé à cette règle sous réserve que les éléments urbanistiques du projet, laissés à l'appréciation de la commune, le justifient pleinement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Des règles plus contraignantes peuvent être définies selon les zones.

6. STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VÉLOS

Les règles à respecter sont fixées par l'arrêté ministériel du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

STATIONNEMENT RELATIF AUX LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

PRINCIPES GÉNÉRAUX DE DIMENSIONNEMENT POUR LES VOITURES ET PETITS UTILITAIRES

Dans la mesure du possible, les places de stationnement non longitudinales aux voies ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 m et une largeur inférieure à 2,50 m (non compris les aires de circulation). Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking destiné aux véhicules des personnes à mobilité réduite.

Dans la mesure du possible, les places de stationnement longitudinales aux voies auront une largeur minimale de 2,30 m.

En cas de réalisation d'un parc de stationnement, la superficie moyenne à prendre en compte pour le dimensionnement minimum du parc est de 25 m² par place de voitures y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

QUANTITATIF

Si l'ensemble des besoins en stationnement est assuré dans un bâtiment couvert ou en sous-sol des logements, les places de stationnement ne seront pas « boxées » de façon à ne pas être transformées en cellier de rangement.

Les constructions et installations autorisées doivent proposer une offre de stationnement répondant aux besoins des activités exercées. Elle doit être assurée en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ; ou de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Le tableau suivant recense le nombre minimal de places de stationnements nécessaires, sauf prescriptions particulières définies au sein des différentes zones.

		Véhicules	Vélos
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sans objet	
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	Voir prescriptions particulières définies au sein des différentes zones Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement lors de la construction de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'État.	
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1 place pour le public / 50 m ² sdp + 1 place par personnel	
	Restauration	1 place / 20 m ² sdp + places nécessaires pour le personnel	
	Commerce de gros	si la surface commerciale utile est inférieure ou égale à 100 m ² , il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement pour le public par tranche de 80 m ² + 1 place pour le personnel sans tenir compte des seuils de surface commerciale utile	
		si la surface commerciale utile est supérieure à 100 m ² , la surface dédiée au stationnement doit être égale à 1 fois la surface affectée à la surface commerciale utile	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour le public + 1/2 pour le personnel / 30 m ² sdp	
	Cinéma	1 place de stationnement pour 3 places de spectateurs minimum + places pour le personnel à déterminer en fonction de l'importance de l'établissement de spectacles cinématographiques	
	Hôtels et autres hébergements touristiques	1 place / 1 chambre	

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins de l'activité et du personnel
	Entrepôt	
	Bureau	1 place pour le public + 1/2 pour le personnel / 30 m ² sdp
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des capacités d'accueil (nb de salles et nb de places)

Toutefois, pour les constructions à usage de commerces et activités de services, et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, il pourra être aménagé un ensemble de places de stationnement pour véhicules et vélos dont les besoins propres au projet seront appréciés et dûment justifiés au regard de :

- l'estimation de la motorisation des futurs occupants du projet
- des capacités de stationnement existantes à proximité,
- la capacité d'accueil d'un stationnement public extérieur,
- projets connus, permettant de mutualiser les places de stationnement.

7. LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME ET DÉFINITIONS DE RÈGLES GÉNÉRALES

Les définitions données ci-après sont issues ou cohérentes avec celles du lexique national de l'urbanisme, délivré par le Ministère de la Cohésion sociale dans le prolongement du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu des PLU.

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Acrotère

Un mur acrotère (un acrotère) constitue le prolongement vertical d'une façade au-dessus du niveau du toit pour permettre le relevé d'étanchéité de toitures terrasses - toit plat. Il peut aussi se situer à l'extrémité ou au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Il peut aussi constituer le rebord et le garde corps plein ou à claire-voie des toitures accessibles.

Alignement

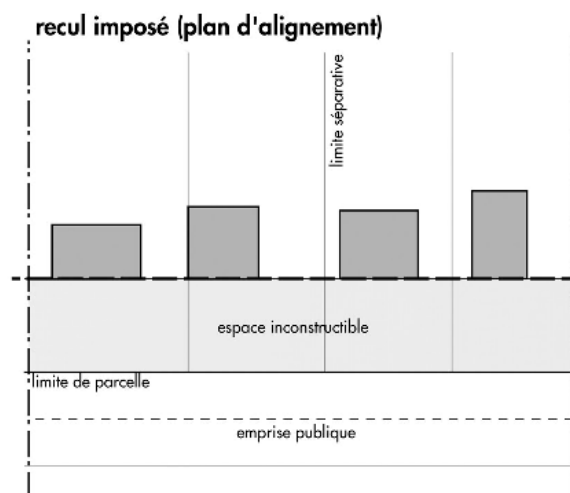
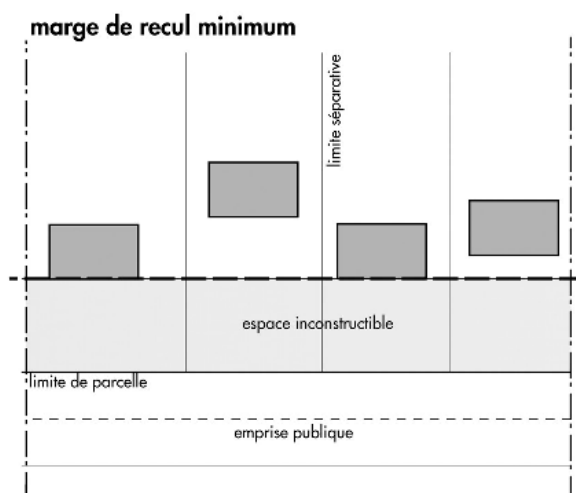
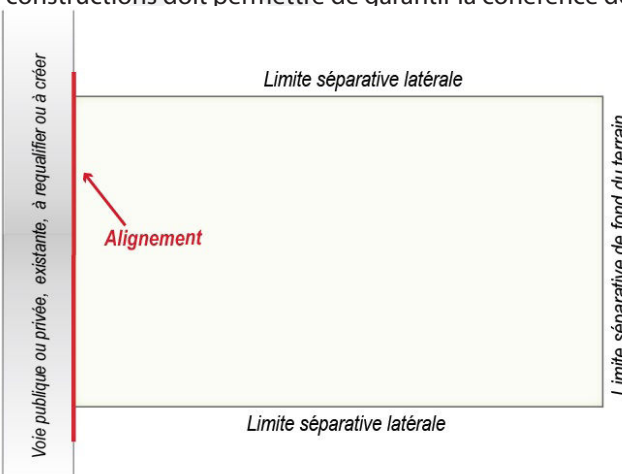
Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'implantation des constructions doit permettre de garantir la cohérence des alignements bâtis en fonction du contexte urbain. Elle doit notamment répondre à des motifs d'urbanisme, de paysage et d'économie d'espace.

L'alignement est constitué selon les cas par :

- un plan d'alignement approuvé,
- un emplacement réservé pour la voirie,
- la limite existante entre le domaine privé et le domaine public.

L'alignement à prendre en compte est celui qui résulte des largeurs de voies fixées au PLU ou au plan d'alignement approuvé. À défaut, c'est la limite de fait de la voie publique qui doit être prise en considération, c'est à dire celle située entre l'emprise de la voie et l'unité foncière qui la borde.



Annexe

Des dispositions particulières peuvent s'appliquer aux annexes.

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les constructions annexes peuvent être :

- des garages,
- des abris de jardin,
- des locaux techniques,
- des auvents, pergolas, etc,

Les piscines ne sont pas comptées comme des constructions annexes.

Bâtiments

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Combles

Les combles constituent la partie du bâtiment située sous la toiture. Leur volume intérieur est délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.



Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La piscine couverte est assimilée à une construction et respectera les règles applicables aux constructions.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Densité de construction

Selon l'article R111-21 du Code de l'urbanisme,

«La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.»

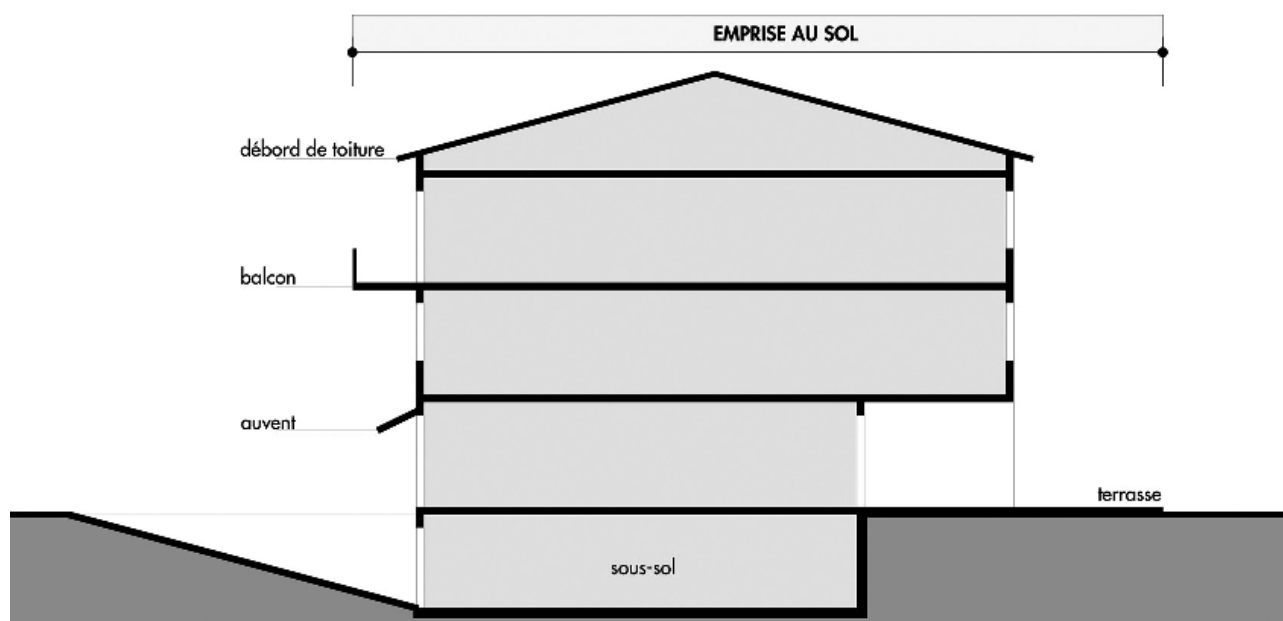
La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.»

Emprise au sol

Selon l'article R420-1 du Code de l'urbanisme,

«L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.»



Les piscines ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PUBLIQUES

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entraînant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions). Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement imperméabilisées) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

ESPACES PLANTÉS

Un espace non construit ne peut être qualifié de planté que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit pré-

senter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADES

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

GABARIT

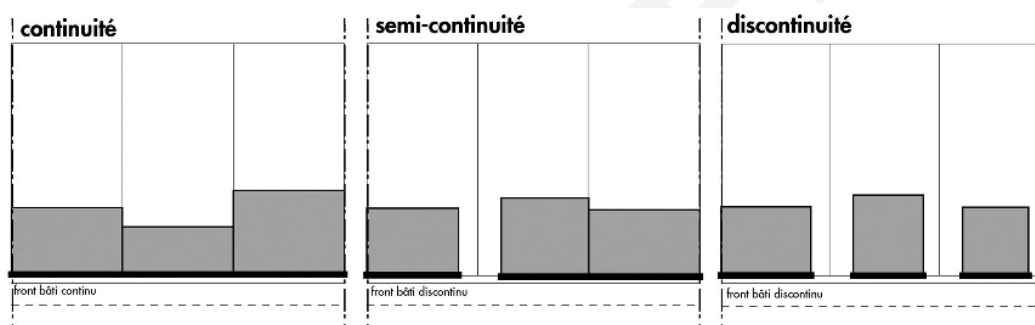
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

FAÎTAGE

Le faitage est la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées. Hors ouvrages divers (cheminées, antennes...), il s'agit du point le plus haut de la construction.

FRONT BÂTI

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place.



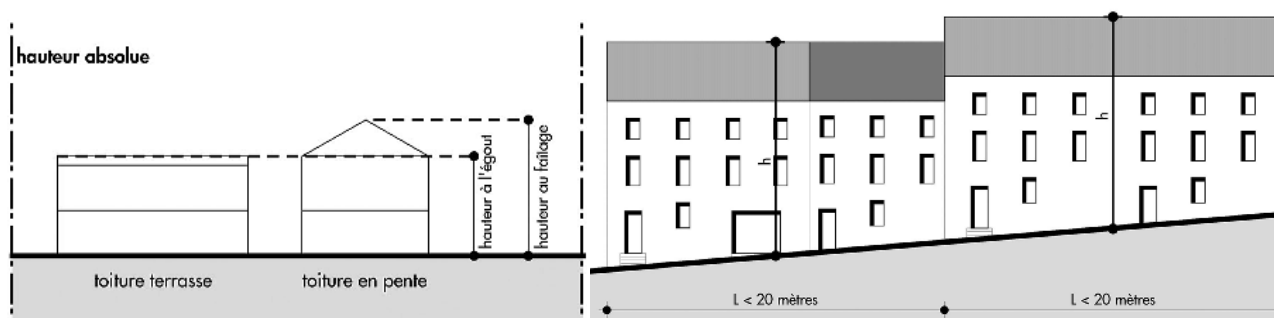
HAUTEUR

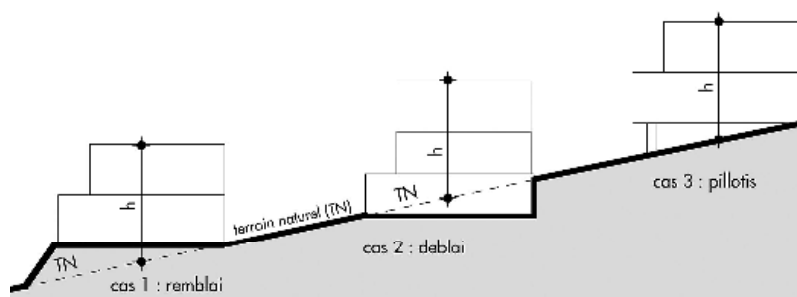
Les nouvelles constructions et extensions doivent satisfaire aux règles de hauteur précisées dans les dispositions applicables à chaque zone.

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade.

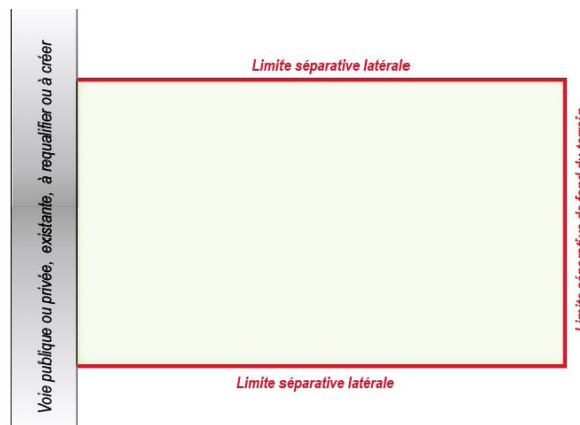
Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.





LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

La terminologie d'«opération d'aménagement d'ensemble» figure à l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme pour caractériser l'un des moyens d'équiper une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions. Le PLU peut ainsi imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet à la Collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

L'opération d'aménagement d'ensemble doit être considérée comme pouvant notamment regrouper : le permis groupé sur plusieurs propriétés, le permis d'aménager par lotissement, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), ...

La réalisation d'une opération d'un immeuble collectif ne saurait être considérée comme une opération d'aménagement d'ensemble.

SOL (OU TERRAIN) NATUREL

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

SURELEVATION

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant, notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure, ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

SURFACE DE PLANCHER DE LA CONSTRUCTION

Selon l'article R111-22 du Code de l'urbanisme,

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.»

SURPLOMB SUR LE DOMAINE PUBLIC

Le surplomb désigne la saillie que forment les membres, ornements ou moulures au-delà du nu des murs, comme par exemple les encorbellements, corniches, balcons ou appuis. Les « surplombs sur le domaine public » correspondent aux saillies surplombant le « domaine public ».

TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

TOITURE TERRASSE

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

8. RISQUES ET CONTRAINTES

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATIONS

La Commune dispose d'un **Plan de Prévention des Risques (PPRI) Naturels d'Inondation, le PPRI du bassin versant de l'Orb**, approuvé le 23 juin 2011.

Le PPRI vaut, dès son approbation, servitude d'utilité publique. Cette servitude doit être annexée au Plan Local d'Urbanisme (PLU). Toutes les mesures réglementaires définies par le PPRI doivent être respectées. Ces dernières s'imposent à toutes constructions, installations et activités existantes ou nouvelles.

Un plan de zonage et un règlement ont été établis sur l'ensemble de la commune. Le territoire concerné est divisé en 2 types de zones :

- des zones de danger, correspondant à des zones exposées à un aléa fort (y compris déferlement de vagues) et regroupant des secteurs inondables où les enjeux sont modérés à forts (suivant le caractère naturel ou urbanisé) : zones RU, RN et RD,
- des zones de précaution, correspondant à des zones faiblement exposées à l'aléa de référence qu'il est souhaitable de préserver pour laisser libre l'écoulement des eaux et ne pas réduire leur champ d'expansion, et d'autre part des zones non directement exposées à la crue de référence où des aménagements pourraient aggraver le risque existant et le cas échéant en provoquer de nouveaux sur les zones de danger. Elles regroupent des secteurs inondables soumis à un aléa modéré où les enjeux sont modérés à forts (suivant le caractère naturel ou urbanisé) avec les zones RP et BU, et des secteurs non inondés par la crue de référence, composés de la zone d'aléa résiduel Z1 potentiellement inondable par une crue exceptionnelle et une zone Z2 couvrant le reste du territoire.

RISQUE SISMIQUE

La Commune, comme la majeure partie de Département, est classée en zone 2 du zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011, autrement dit en **zone de sismicité faible**. Ce classement entraîne l'application d'une réglementation particulière fixant les règles de construction parasismique sur la commune (arrêté et décrets du 22 octobre 2010). (Cf. Annexes du PLU).

RISQUE RETRAITS ET GONFLEMENT DES ARGILES

Une grande partie du territoire communal est compris en zone d'**aléa moyen** du risque, mais la bande littorale et le long de la Grande Maïre sont soumis à un **aléa faible** et des zones au sud-est du territoire de part et d'autre de l'Orb et une zone à l'ouest de la ville sont soumis à un **aléa fort** (Cf. Annexes du PLU).

RISQUE FEUX DE FORÊTS

La majorité du territoire est soumis à un **aléa nul** de feux de forêt et quelques secteurs au sud de la ville sont soumis à un **aléa faible à modéré**. Les constructions de toute nature situées à moins de 200 mètres des boisements ainsi que des espaces sensibles sont soumises aux obligations suivantes (articles L131-10 à L131-16 du Code forestier):

- En zone urbanisée : débroussaillage de la totalité de la parcelle par le propriétaire.
- En dehors de ces zones : débroussaillage sur 50 mètres autour des constructions de toute nature ainsi que sur 10 mètres de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

(Cf. Annexes au PLU : Arrêté n° DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013, carte du zonage de débroussaillage et carte d'aléa subi feux de forêt).

BRUIT ET CLASSEMENT SONORE D'INFRASTRUCTURES TERRESTRES

Des tronçons de routes font partie du classement sonore des infrastructures routières des transports terrestres du département de l'Hérault. Ce classement n'est pas un obstacle à l'urbanisation. Il définit les niveaux d'isolement sonores de façade que le constructeur devra respecter (arrêté du 30 avril 1996, modifié en 2013, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit).

(Cf. Annexe 3.2 du PLU : dossier relatif au bruit des infrastructures terrestres incluant les Arrêtés préfectoraux n° DDTM34-2014-05-04011 du 21 juin 2014 et n°DDTM34-2014-05-04014, une note relative au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, une carte représentant le classement sonore des infrastructures terrestres de la commune et faisant apparaître les différents niveaux de nuisances).

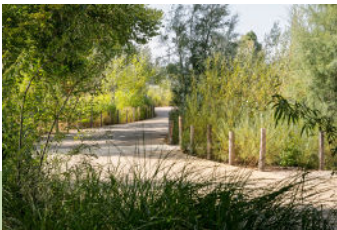
PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GÉNÉRALES DU SDIS

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours fixe des prescriptions techniques générales relatives aux contraintes minimales liées à l'accessibilité des engins de secours, à la défense extérieure contre le risque d'incendie et à la prise en compte des risques majeurs.

Ces prescriptions sont annexées au PLU et devront être respectées lors de la mise en oeuvre de tout projet d'aménagement et de construction.

PROJET

PROJET



TITRE 3. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Selon l'article L151-41 du Code de l'urbanisme,

«Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;»

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

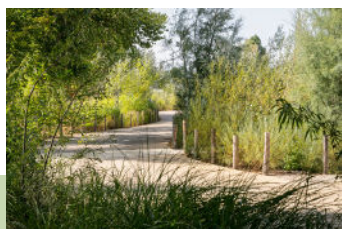
Les emplacements réservés (ER) sont listés dans le tableau ci-après.

Ils sont également cartographiés sur les plans de zonage (pièces 4.2 et 4.3 du PLU).

Numéro	Désignation	Estimation des surfaces sur plan cadastral	Bénéficiaire
1	Protection des berges de l'Orb – 10 m de part et d'autre des berges	115 350 m ²	ÉTAT - COMMUNE
2	Création d'une voie de liaisons multimodales et d'un carrefour de type «lunette» avec la RD64 dénivelée	66 448 m ²	DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT ET COMMUNE DE SÉRIGNAN
3	Élargissement du chemin de la Grangette, du chemin des Layres jusqu'à la limite de Sauvian et la RD 19 (8 m d'emprise)	6 109 m ²	COMMUNE
4	Élargissement du chemin du Thou, du chemin de la Grangette à la limite de la commune de Sauvian – 8 m d'emprise	2 768 m ²	COMMUNE
5	Extension du parking existant	605 m ²	COMMUNE
6	Voie de liaison cyclable entre l'av R. Audoux et la rue R. Salengro + Aménagement publics	3 117 m ²	COMMUNE
7	Élargissement de la route de Vendres à 12 m d'emprise	2 036 m ²	COMMUNE
8	Création d'un carrefour giratoire (liaison route de Valras et rue du Mistral)	3 283 m ²	COMMUNE
9	Création d'un bassin de rétention	43 073 m ²	COMMUNE - VIATERRA

10	Partie du chemin de l'Hermitage portée à une emprise de 12 m	13 800 m ²	COMMUNE
11	Chemin de la Jasse Neuve – section comprise entre le chemin de Querelles et la limite de Valras – élargissement à 12 m	18 913 m ²	COMMUNE
12	Cheminement des bus – giratoire de Valras	4 909 m ²	COMMUNE
13a	Protection et mise en valeur d'un espace naturel dans le cadre du projet d'extension du Port Sérignan	58 662 m ²	COMMUNE
13b		4 208 m ²	
13c		8 484 m ²	
14	Création d'un chemin d'accès à la mer pour la desserte du poste de secours (parallèle au chemin du Clos de Ferrand entre la mer et le secteur des Orpellières) – 6 m d'emprise	3348 m ²	COMMUNE
15	Parcelles intégrées dans une opération d'habitat de mixité sociale	349 m ²	COMMUNE

PROJET



TITRE 4. LES ÉLÉMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER

PROJET

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Selon l'article L151-19 du Code de l'urbanisme,

«Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.»

Selon l'article L151-23 du Code de l'urbanisme,

«Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

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

Selon l'article R151-41 du Code de l'urbanisme,

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

...

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

Selon l'article R151-43 du Code de l'urbanisme,

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

...

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

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

6° Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ;

...»

Selon l'article L113-1 du Code de l'urbanisme,

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

Selon l'article L113-2 du Code de l'urbanisme,

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ...»

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER À PROTÉGER

Ils s'agit des protections établies au titre article L151-19 du Code de l'urbanisme

Le patrimoine identifié dans les secteurs ci-après doit être protégé, restauré, mis en valeur ou requalifié.

C'est un patrimoine pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les éléments architecturaux et paysagers à protéger sont listés dans le tableau ci-après et sont cartographiés sur les plans de zonage du PLU (pièces 4.2 et 4.3).

PROJET

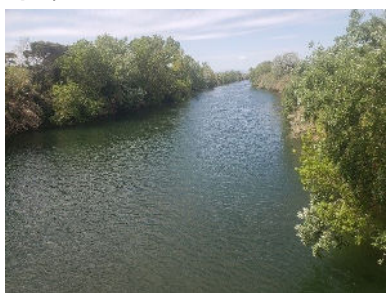
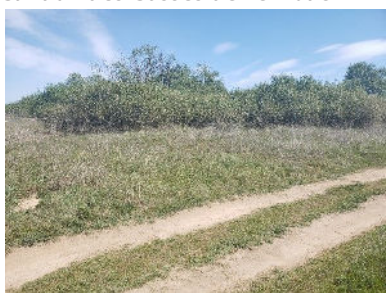
LE PATRIMOINE NATUREL À PROTÉGER

LES ÉLÉMENTS, SITES ET SECTEURS PATRIMONIAUX À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

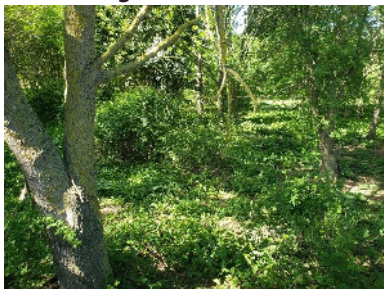
Ils s'agit des protections établies au titre article L151-23 du Code de l'urbanisme

Le patrimoine naturel identifié dans les plans de zonages du PLU doit être protégé afin de préserver, maintenir ou remettre en état les continuités écologiques. C'est un patrimoine naturel pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

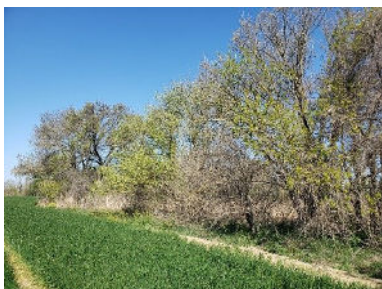
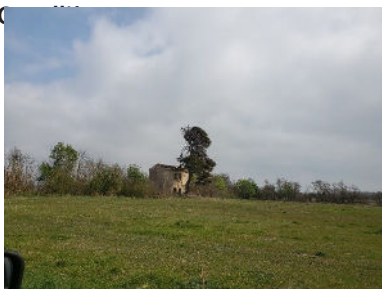
Les éléments, sites et secteurs du patrimoine écologique à protéger sont listés dans le tableau ci-après et sont cartographiés sur les plans de zonage du PLU (pièces 4.2 et 4.3).

N°	Désignation et illustration	Type	Surface (arrondie)	Préconisations intégrées au règlement du PLU
1	Ripisylves de l'Orb (Rive droite) 	Ripisylve	6,96 ha	Sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides telles qu'identifiées : remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations. Sont autorisés : • Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel. Exemples : cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune.
2	Ripisylves de l'Orb (Rive gauche) 	Ripisylve	8,408 ha	• Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles • Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative (captages, forages, ressources en eau, réseaux de transfert...).
3	Roselière – Les Condamines 	Zone humide	0,397 ha	
4	Canaux des Cosses de Lembac 	Zone humide	1,19 ha	

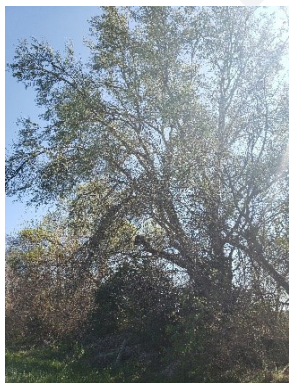
N°	Désignation et illustration	Type	Surface (arrondie)	Préconisations intégrées au règlement du PLU
5	Cosses de Fargairas Le Clos Marin 	Zone humide	1,38 ha 4,63 ha	Sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides telles qu'identifiées : remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations. Sont autorisés : • Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel. <u>Exemples</u> : cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune. • Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles • Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative (captages, forages, ressources en eau, réseaux de transfert...).
6	Cosses de la Condamine 	Zone humide	0,32 ha	
7	Zone humide de la Galline 	Zone humide	0,87 ha	
8	Domaine des Orpellières Zone humide «La Leone» 	Zone humide	104,41 ha 1,56 ha	
9	Fourrés halophiles de La Cabidourle 	Zone humide	5,07 ha	

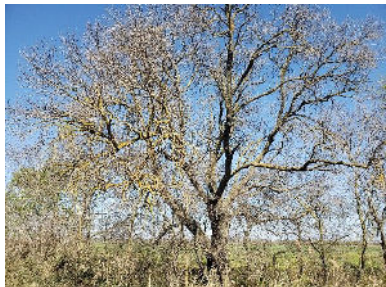
N°	Désignation et illustration	Type	Surface (arrondie)	Préconisations intégrées au règlement du PLU
10	La Grande Maïre 	Zone humide	28,84 ha	Sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides telles qu'identifiées : remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations. Sont autorisés : • Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel. <u>Exemples</u> : cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune.
11	Les Drilles 	Zone humide	15,06 ha	• Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
12	Pâturage Sérignan ville 	Zone humide	1,58 ha	• Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative (captages, forages, ressources en eau, réseaux de transfert...).
13	Steppes salées Sainte-Denise 	Zone humide	1,12 ha	
14	Zone humide «Cosses de Lembac» 	Zone humide	1,58 ha	

N°	Désignation et illustration	Type	Surface (arrondie)	Préconisations intégrées au règlement du PLU
15	Alignements d'arbres - Chemin de Pierre Jean 	Haie	0,58 ha	• Toute destruction d'arbre et d'arbuste est proscrite, hormis pour des raisons de sécurité et de maladie (maladie de l'arbre), ou en raison du caractère invasif d'une espèce exotique. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement. • Tout écobuage est proscrit, hormis pour des raisons de sécurité. • Tout débroussaillage consistant à éliminer ou réduire la strate arbustive et herbacée devra se limiter aux obligations légales de débroussaillage applicables.
16	Alignements d'arbres - Cosses de Lembac 	Haie	3,07 ha	
17	Alignements d'arbres - Les Acanals 	Haie	1,49 ha	
18	Alignements d'arbres - Les Airoules 	Haie	0,16 ha	
19	Alignements d'arbres - Les Condamines 	Haie	0,69 ha	

N°	Désignation et illustration	Type	Surface (arrondie)	Préconisations intégrées au règlement du PLU
20	Alignements d'arbres - Les Espinas 	Haie	3,89 ha	• Toute destruction d'arbre et d'arbuste est proscrite, hormis pour des raisons de sécurité et de maladie (maladie de l'arbre), ou en raison du caractère invasif d'une espèce exotique. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement. • Tout écobuage est proscrit, hormis pour des raisons de sécurité. • Tout débroussaillage consistant à éliminer ou réduire la strate arbustive et herbacée devra se limiter aux obligations légales de débroussaillage applicables.
21	Alignements d'arbres - Les Flottes 	Haie	1,04 ha	
22	Alignements d'arbres - Nord 	Haie	0,28 ha	
23	Alignements d'arbres - Rue Pascal Piazza 	Haie	0,36 ha	
24	Alignements d'arbres - St Génieis (terrain privé)	Haie	0,62 ha	

N°	Désignation et illustration	Type	Surface (arrondie)	Préconisations intégrées au règlement du PLU
25	Boisement - Condamines de la Tour 1 	Boisement	1,34 ha	• Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides à savoir ; drainage, imperméabilisation, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations, est proscrite. • Toute destruction d'arbre et d'arbuste est proscrite, hormis pour des raisons de sécurité et de maladie (maladie de l'arbre), ou en raison du caractère invasif d'une espèce exotique. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement. • Tout débroussaillage consistant à éliminer ou réduire la strate arbustive et herbacée devra se limiter aux obligations légales de débroussaillage applicables.
26	Boisement - Condamines de la Tour 2 	Boisement	1,02 ha	
27	Boisement - Les Condamines 	Boisement	0,25 ha	
28	Boisement - Les Espinas 	Boisement	0,40 ha	
29	Boisement bord Galine 	Boisement	0,41 ha	

N°	Désignation et illustration	Type	Surface (arrondie)	Préconisations intégrées au règlement du PLU
30	Boisement Clos Marin 1 	Boisement	0,46 ha	• Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides à savoir ; drainage, imperméabilisation, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations, est proscrite. • Toute destruction d'arbre et d'arbuste est proscrite, hormis pour des raisons de sécurité et de maladie (maladie de l'arbre), ou en raison du caractère invasif d'une espèce exotique. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement. • Tout débroussaillage consistant à éliminer ou réduire la strate arbustive et herbacée devra se limiter aux obligations légales de débroussaillage applicables.
31	Boisement Navaret 	Boisement	3,16 ha	
32	Arbre remarquable - Les Flottes (nord) 	Arbre isolé	-	• Toute destruction et élagage des arbres dit remarquables est proscrite, hormis pour des raisons de sécurité et de maladie (maladie de l'arbre). Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres afin d'assurer leur pérennité et leur développement.
33	Arbre remarquable - Les Flottes (sud) 	Arbre isolé	-	

N°	Désignation et illustration	Type	Surface (arrondie)	Préconisations intégrées au règlement du PLU
34	Arbre remarquable – Les Acanals (nord-ouest) 	Arbre isolé	-	Toute destruction et élagage des arbres dit remarquables est proscrite, hormis pour des raisons de sécurité et de maladie (maladie de l'arbre). Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres afin d'assurer leur pérennité et leur développement.
35	Arbre remarquable – Les Acanals (sud-ouest) 	Arbre isolé	-	
36	Arbre remarquable – Les Acanals (sud-est) 	Arbre isolé	-	
37	Arbre remarquable – Bord Galline <i>(Azérolier isolé situé en bordure nord de vigne à l'ouest du boisement de la Galline)</i>	Arbre isolé	-	
		Corridor écologique		

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Ils s'agit des protections établies au titre article L.113-1 du Code de l'urbanisme

(Cf en page 43 la réglementation relative au EBC)

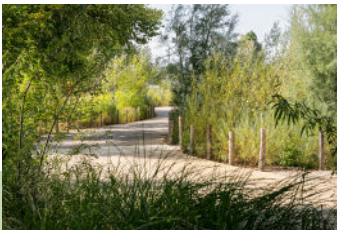
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Les espaces boisés classés sont cartographiés sur les plans de zonage du PLU (pièces 4.2 et 4.3).

PROJET

PROJET



TITRE 5. LES ZONES URBAINES

PROJET

CARACTÈRE DES ZONES URBAINES

Article R.151-18 du Code de l'urbanisme

«Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.»

LES ZONES URBAINES DE LA COMMUNE

Sur la commune les zones urbaines sont décomposées en différents types de zones à vocation principale d'habitation (UA, UB, UC, UD et Uz), d'équipements d'intérêt collectif et services publics (Uep) et d'activités (UEc, UEv).

La zone UA concerne le bourg ancien, coeur historique traditionnel.

La zone UB concerne le secteur d'extension immédiat de la ville ancienne, qui présente un tissu urbain dense, essentiellement semi-continu.

La zone UC concerne des secteurs d'extensions plus récentes d'habitat (lotissement, pavillon etc...) ou mixte (activités, services, habitations).

La zone UD concerne un secteur d'habitat en conurbation avec la Commune de Valras-Plage, sur le site du Cosse de Falgairas.

La zone Um concerne un secteur d'habitat xxxxxxxx.

La zone Uz correspond à la ZAC «Les Jardins de Sérignan», opération en cours d'urbanisation. Elle fait d'objet de cahiers de prescriptions des prescriptions architecturales et paysagères ainsi que de fiches d'ilot, qui ont été intégrés au présent règlement.

La zone Uep concerne des secteurs réservés à des constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

La zone Us concerne des secteurs réservés à une opération d'aménagement d'ensemble à vocation majoritaire d'habitat, comportant 50% de logement social.

La zone UEc concerne le secteur à vocation d'activités à vocation de commerce et de services sur le site de Bellegarde.

La zone UEv concerne le secteur de la cave coopérative située dans le village.

Les zones UA, UC, Uz, Uep, Us et UEc intègrent en tout ou partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de valorisation d'entrée de ville. Elles doivent être urbanisées en compatibilité avec leur OAP respective.

PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

La zone urbaine est partiellement concernée par les contraintes principales suivantes :

- La servitude relative à la protection du monument historique classé de la Collégiale Notre-Dame de Grâce ainsi que son projet de périmètre délimité des abords
- La servitude relative aux périmètres de protection des eaux potables en lien avec le forage F2 et F3 de «Montplaisir»
- La servitude de halage et de marchepied relative au fleuve Orb
- La servitude relatives aux communications téléphoniques et télécommunications en lien le Câble souterrain grande distance n°147 R - Fibre
- La servitude PM1 relative aux zones inondables du PPRI du «Bassin versant de l'Orb»

Et donc par les prescriptions qui s'y appliquent.

Voir dans les annexes du PLU la liste, le plan des servitudes et les prescriptions associées.

Lorsqu'ils sont approuvés, le schéma directeur d'assainissement des eaux usées et le schéma directeur d'assainissement pluvial sont opposables.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UA, UB, UC, UD, UM, Us, Uz ET UEP

Les zones UA, UC, Us, Uz et Uep intègrent en tout ou partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de valorisation d'entrée de ville. Elles doivent être urbanisées en compatibilité avec leur OAP respective.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ AUTORISÉES

Voir en pages 12 et suivantes la liste, la définition et le contenu des destinations et sous-destinations.

Les zones urbaines n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes dans la limite des interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités précisées aux chapitres suivants et dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation et des autres servitudes :

En toutes zones

- Les exhaussements et affouillements des sols, les parkings et aires de stationnements, les voies d'accès, les clôtures et les murs de soutènement et toutes constructions techniques (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que le règlement du PPRI le permette et que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires,
- Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère :
 - Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Dans le cas d'installations photovoltaïques, elles seront obligatoirement réalisées hors sol (toitures, façades, parkings...).
 - L'installation d'équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
 - Les pompes à chaleur lorsqu'elles sont disposées à l'intérieur des édifices ou placées sur la parcelle privative, dans les jardins ou cours, invisibles depuis l'espace public.
 - Les brise-soleils,
 - Les climatiseurs lorsqu'il sont disposés à l'intérieur des édifices, harmonieusement intégrés aux volumes de la construction ou placés dans les jardins ou cours privés, invisibles depuis l'espace public.
 - Les installations photovoltaïques hors sol en lien avec un bâtiment public ou un équipement public.

En zones UA, UB, UC, UD, **Um**, Us et Uz

- Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :
 - Habitation,
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - Hôtel,
 - Bureau,
- sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes que :
 - leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone,
 - les locaux commerciaux existants ne fassent pas l'objet d'un changement de destination.

- Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services public.
- La réalisation d'une extension de bâtiments à vocation d'exploitation agricole, dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâti existant. Celle-ci doit être impérativement nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole déjà effective, et elle ne doit pas créer de nuisances, de risques incompatibles avec le caractère de la zone et que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

En zone Uep

- Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services public.

1.2. INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les usages, affectations des sols, constructions et activités non autorisés à l'article précédent sont interdits.

Sont notamment interdites, zone par zone, les constructions relatives aux destinations et sous-destinations indiquées sur le tableau suivant :

Destinations		Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone UD	Zone Um	Zone Uz	Zone Us	Zone Uep
	Sous-destinations								
Exploitation agricole et forestière		X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X
Habitation									X
	Logement								X
	Hébergement								X
Commerce et activités de services									X
	Artisanat et commerce de détail								X
	Restauration								X
	Commerce de Gros	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle								X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hôtels								X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics									
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés								
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés								
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale								
	Salles d'art et de spectacles								
	Équipements sportifs								
	Autres équipements recevant du public								

Destinations		Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone UD	Zone Um	Zone Uz	Zone Us	Zone Uep
	Sous-destinations								
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire									X
	Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau								X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X

Sont également interdits :

En toutes zones

- Les installations classées qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les garages collectifs et dépôts de véhicules et de caravanes,
- Les casses automobiles,
- Les installations de stockage et de traitement des déchets,
- Les dépôts et stockages de matériaux, de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, de détrit, de déchets industriels, de produits dangereux ou polluants ou de matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.
- Les carrières,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les installations photovoltaïque (champs , panneaux au sol)

En zones UA et UB

Le changement de destination et le changement d'usage des garages et des places de stationnements privatives sont interdits.

1.3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En zones UA et UB

Le changement de destination des locaux commerciaux est interdit.

En zones UA, UB, UC, UD et Us

Les opérations générant la création de 20 logements et plus devront comporter au minimum 50 % de logements locatifs sociaux, ou un taux majoré si le plan de zonage ou une orientation d'aménagement et de programme le prévoit.

En zone Uz

Le programme global de résidences principales doit respecter **un minimum de 25% de logements sociaux**.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone UA

Les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement des façades donnant sur les voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

En zones UB

Les bâtiments peuvent être édifiés soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

En zones UC, UD, **Um** et Us

Les bâtiments doivent être édifiés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ouvertes à la circulation automobile et de 3 m par rapport aux voies dédiées aux cycles et aux piétons. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites.

En zones UA, UB, UC, UD, **Um** et Us

Ces règles de retrait s'appliquent également aux annexes des bâtiments (garages, abris de jardin, locaux techniques, auvents, pergolas, terrasses couvertes) et aux terrasses surélevées de plus de **0.60 mètre** par rapport au terrain naturel.

Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

Les prescriptions régissant l'implantation des bâtiments et annexes par rapport aux voies et emprises publiques ne font pas obstacle à ce que d'autres constructions soient édifiées en deuxième, voire en troisième rang sur la même parcelle, dès lors que la règle de l'alignement ou de retrait sur voie en premier rang fixée ci-dessus est respectée.

Cas particuliers :

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Des implantations différentes sont admises si le projet présente une façade sur rue au moins égale à 20 mètres, et sous réserve qu'il présente une conception architecturale cohérente avec le bâti environnant, et une insertion harmonieuse dans le paysage urbain.
- Des implantations différentes sont admises si le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- Des implantations au-delà de l'alignement ou du retrait sont admises pour les balcons et débords de toitures de constructions sous réserve de respecter deux conditions :
 - Qu'ils ne génèrent pas une saillie de plus de 0,50 mètre ;
 - Que les balcons soient édifiés à partir 2ème étage.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions existantes aux implantations non conformes avec les prescriptions du présent article, sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet, soit d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec les dites prescriptions, soit de réaliser des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de cette construction.
- Des implantations différentes sont admises pour les bassins de piscine, non couverts et enterrés, et implantés en dessous du terrain naturel avant travaux, et à condition de respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En zone Uep

Non réglementé.

En zone Uz

Se référer au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC «Les Jardins de Sérignan» et le cas échéant aux fiches d'îlots élaborées par séquence.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**En zones UA et UB**

Non réglementé.

En zone UB

Les bâtiments peuvent être édifiés soit en limite séparative soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments à implanter ($D = H / 2$), sans être inférieure à 3 mètres.

Ces règles de retrait s'appliquent également aux annexes des bâtiments (garages, ~~abris de jardin~~, ~~locaux techniques~~, auvents, pergolas, terrasses couvertes) et aux terrasses surélevées de plus de **0.60 mètre** par rapport au terrain naturel.

Cas particuliers :

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Des implantations différentes sont admises pour les bassins de piscine, non couverts et enterrés, et implantés en dessous du terrain naturel avant travaux, et à condition de respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Des implantations sur les limites parcellaires sont admises pour les ~~abris de jardin~~ et ~~locaux techniques~~ de piscines dont la hauteur n'excède pas 1,8 mètre au faitage ou à l'acrotère. Chaque bâtiment est limité à une emprise au sol de 2,5 m², et à la réalisation d'un seul bâti par entité par unité foncière.

En zones UC, UD, Um et Us

Les bâtiments doivent être édifiés à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments à implanter ($D = H / 2$), sans pouvoir être inférieure 3 mètres.

Ces règles de retrait s'appliquent également aux annexes des bâtiments (garages, ~~abris de jardin~~, ~~locaux techniques~~, auvents, pergolas, terrasses couvertes) et aux terrasses surélevées de plus de **0.60 mètre** par rapport au terrain naturel.

Cas particuliers :

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Des implantations sur les limites parcellaires sont admises pour les bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 4,5 mètres au faitage ou à l'acrotère, et dont le linéaire cumulé n'excède pas 10 mètres, et dans la limite d'un seul bâtiment par unité foncière.
- Des implantations sur les limites parcellaires sont admises pour les bâtiments jointifs en mitoyenneté de dimension sensiblement équivalente.
- Des implantations différentes sont admises pour les bassins de piscine, non couverts et enterrés, et implantés en dessous du terrain naturel avant travaux, et à condition de respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Des implantations sur les limites parcellaires sont admises pour les ~~abris de jardin~~ et ~~locaux techniques~~ de piscines dont la hauteur n'excède pas 1,8 mètre au faitage ou à l'acrotère. Chaque bâtiment est limité à une emprise au sol de 2,5 m², et à la réalisation d'un seul bâti par entité par unité foncière.

En zone Uep

Non réglementé.

En zone Uz

Se référer au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC «Les Jardins de Sérignan» et le cas échéant aux fiches d'îlots élaborées par séquence.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**En zone UA**

Non réglementé.

En zones UB, UC, UD, Um et Us

Lorsqu'ils ne sont **pas contigus**, les bâtiments doivent être édifiés de telle manière que les façades les plus rapprochées de chacun d'eux soient séparées par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs ($D = (H1+H2) / 3$), **sans pouvoir être inférieure à 3 mètres**.

Cas particuliers :

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Des implantations différentes sont admises pour les bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 4,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère, et dont le linéaire cumulé n'excède pas 10 mètres, et dans la limite d'un seul bâtiment par unité foncière.
- Des implantations différentes sont admises pour les bassins de piscine, non couverts et enterrés, et implantés en dessous du terrain naturel avant travaux, et à condition de respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux autres constructions.

En zone Uep

Non réglementé.

En zone Uz

Se référer au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC «Les Jardins de Sérignan» et le cas échéant aux fiches d'îlots élaborées par séquence.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol doit s'appliquer sur une unité foncière. Pour une partie qui a été détachée d'une unité foncière, dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'emprise au sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

En zones UC, UD, Um et Us

Le coefficient d'emprise au sol est au maximum de :

- 0,75 si la surface de l'unité foncière est inférieure à 350 m² ;
- 0,6 si la surface de l'unité foncière est supérieure ou égale à 350 m² et inférieure à 600 m² ;
- 0,5 si la surface de l'unité foncière est supérieure ou égale à 600 m².

Le coefficient d'emprise au sol est au maximum de 0,75 pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

En zones UA, UB, Uep et Uz

Non réglementé

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes de calcul des hauteurs des constructions sont précisées dans les dispositions générales en page 33.

«La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.»

En zone UA

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants, la hauteur au sommet du faîtage ou à l'acrotère des nouvelles constructions doit respecter la hauteur des constructions mitoyennes existantes.

Lorsque la nouvelle construction s'appuie sur des bâtiments existants, la hauteur autorisée ne peut dépasser celle du toit le plus haut sans dépasser **14 mètres et dans la limite de 4 niveaux (R+3)**. Lorsque les constructions mitoyennes existantes comportent un simple rez-de-chaussée, la hauteur de référence peut être celle du bâtiment le plus proche d'une hauteur supérieure.

En zone Us

La hauteur maximale des bâtiments est de **12 mètres** dans la limite de 3 niveaux (R+2).

En zones UB, UC, UD et Um

La hauteur maximale des bâtiments est de **8 mètres** dans la limite de 2 niveaux (R+1).

Cas particuliers :

- Des règles différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, dans la limite de **12 mètres (R+2)**.
- Une hauteur de **12 mètres (R+2)**, est admise en coeur de projet ou en bordure de voie publique ou d'emprise publique, sur une superficie maximale de 50% de l'emprise au sol de l'opération globale, et sur des unités foncières d'une superficie supérieure à 3 000 m² et garantissant une intégration du projet dans l'environnement bâti existant.

En zone Uep

La hauteur maximale des bâtiments est de **12 mètres** dans la limite de 3 niveaux (R+2).

En zone Uz

Se référer au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC «Les Jardins de Sérignan» et le cas échéant aux fiches d'îlots élaborées par séquence.

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions la restauration et la mise en valeur des bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel ainsi que l'insertion des constructions neuves. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments quelque soit leur vocation.

Les constructions neuves présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs en harmonie avec le site urbain.

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé.

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, et notamment : de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux etc.), de la volumétrie des toitures...

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

FAÇADES

En toutes zones

Le plan de la façade des constructions projetées devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

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

Les modénatures, motifs décoratifs en pierre, badigeons, ainsi que les balcons, doivent être dans la mesure du possible maintenus et restaurés sur les édifices existants.

Sont interdits, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, l'utilisation de fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

La teinte des enduits devra respecter le ton des enduits anciens du village. Les teintes vives étant proscrites.

En zones UA et UB

La composition des façades

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades.

Les enduits

Les murs seront enduits. Seules les façades en pierre de taille, à joints minces, ne seront pas enduites. L'enduit utilisé sera réalisé à partir de chaux naturelle. Les enduits au ciment, ou plastiques qui entraînent un blocage de l'humidité dans les murs sont interdits et devront être purgés.

En fonction du caractère architectural du bâtiment concerné, les divers types de définitions suivants pourront être envisagés : taloché fin ou gratté. Les enduits grossiers et granuleux, dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont proscrits.

Le décor de façade

A l'occasion du ravalement des façades, les bandeaux entre deux étages, les soubassements en pierre, les corniches, les chaînes d'angle ; les encadrements en pierre moulurés ou sculptés lorsqu'ils présentent un intérêt architectural de qualité, doivent être conservés et mis en valeur.

L'ordonnancement de la façade et ses éléments architecturaux (corniche, encadrement...) devront être respecté.

Les grilles et les balcons

Les balcons débordant sur le domaine public seront autorisés en accord avec la Ville. Le surplomb sur le domaine public ne pourra excéder 50 cm et leurs sous-faces devront être placées à 6 mètres de hauteur minimum par rapport à la voie et ses accessoires.

Les grilles anciennes seront conservées et restaurées. Les grilles contemporaines seront scellées en tableau. Les grilles en métal seront peintes de même couleur que toutes les autres ferronneries de l'édifice et d'aspect satiné ou mat.

Les volutes et les renflements par rapport au plan vertical sont à proscrire.

Les garde-corps à créer seront constitués par un barreaudage simple, avec main courante et lisse basse.

Les auvents

Sur les portes d'accès, les auvents, casquettes et autres débords sont à proscrire.

Les ouvrages en saillie

Tous ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des bâtiments.

Ils ne pourront être disposés en saillies de façades sont interdits.

TOITURE

En zones UA et UB

L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes.

Couvertures

La conservation des toitures anciennes est une priorité.

Les couvertures, rives et faitages seront en tuile canal ou similaire de teinte vieillie, non uniforme. Les tuiles de récupération seront placées en couvert. Les versants de la toiture doivent obligatoirement être du même sens que ceux des constructions avoisinantes.

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture ancien qui caractérisent le centre ancien. Toute nouvelle toiture aura une pente comprise entre 20% et 35%, reprenant l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faitage et des lignes d'égout.

Les lignes de faitage seront constituées d'un rang de tuiles canal de même nature que les tuiles de couverture. Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles anciens.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné sont autorisés sur les toitures, sauf dans les secteurs protégés en cas de co-visibilité avec un monument historique ou pour tout autre raison motivée par une quelconque protection.

Ouvertures en toiture et terrasses

Les toitures terrasses et terrasses en décaissé de toitures sont par principe interdites.

Toutefois, sont autorisées :

- Les terrasses extérieures ou les patios, à condition qu'elles se situent côté cour intérieure, et qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public.
- Les ouvertures en toiture type «châssis» sont admises, à condition qu'ils respectent l'ordonnancement de la façade, qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ils devront être axés avec les baies, fenêtres ou portes des étages inférieurs et ne doivent en aucun cas être en saillie de la toiture. Ils seront limités à deux par versant de toiture, et être inférieurs à 1 m² de surface, posés avec leur côté long dans le sens de la pente. Ils doivent être de type patrimoine, métalliques (fonte ou acier galvanisé) et de couleur sombre.
- Les ouvertures en toiture avec verrière ou de type puits de lumière, à condition qu'elles soient placées près du faitage, construite avec des profils métalliques pleins de faible section (acier ou fonte) peints dans des tons sombres. Sa taille doit rester modeste et proportionnée par rapport à la surface totale de la toiture.

Pour les immeubles concernés par une visibilité réciproque avec un monument historique

Les toitures terrasses sont autorisées :

- sur 100 % de l'emprise des bâtiments à vocation d'intérêt collectif et de services publics,
- sur 40 % de l'emprise des bâtiments ayant une autre vocation,

sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le paysage urbain et que celles-ci ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Pour les immeubles compris dans le périmètre de protection d'un monument historique

Les toitures terrasses sont autorisées :

- sur une surface maximale de 10 m² non visibles du domaine public uniquement pour les immeubles destinés à l'habitation,
- ou sur 100 % de l'emprise des bâtiments à vocation d'intérêt collectif et de services publics,

Paraboles

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la rue et sont interdites en saillie de façade. Dans le cas d'une fixation sur couverture, celles-ci seront placées sur le versant le moins visible. Elles ne devront pas être implantées sur le faîtage.

Souches et conduits de cheminée

Les souches de cheminées anciennes doivent être maintenues et restaurées. Les conduits de cheminée à créer seront soit en pierre, soit enduits au mortier de chaux aérienne. Leur teinte devra être homogène avec les tuiles utilisées en toiture ou en façade. L'utilisation de matériaux brillants pour l'étanchéité est interdite.

Afin de contribuer à la simplicité des couvertures, les conduits de fumée et de ventilation, à créer ou à réparer seront regroupés au maximum dans des souches communes. Celles-ci seront positionnées au droit des murs pignons et placées le plus près possible du faîtage.

Chéneaux et descentes d'eau pluviales

Les descentes et gouttières d'eau pluviale autres qu'en zinc, cuivre ou terre cuite ne sont pas autorisées. Celles en terre cuite vernissée sont à conserver comme éléments caractéristiques ou à remplacer à l'identique.

Les descentes et gouttières d'eau pluviale seront apparentes en façade, sans altération des éléments de modénature, judicieusement placées en limite de façade ou dans les angles, et leur nombre devra être rationné.

Les tracés de descente sur la façade auront un parcours simple.

Des dauphins en fonte peints avec une teinte sombre seront placés en pied de descente.

En zones UC, UD et Um

Dans le cas de couvertures en tuiles, toute nouvelle toiture aura une pente comprise entre 20% et 35%. Les tuiles seront de type canal ou similaire, d'aspect vieilles.

Les toitures-terrasses sont admises.

En zones Uep et Us

Non réglementé.

En zone Uz

Se référer au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC «Les Jardins de Sérignan» et le cas échéant aux fiches d'îlots élaborées par séquence.

OUVERTURES ET MENUISERIES

En zones UA et UB

Le respect du rythme, des axes et des alignements, sera favorisé pour toute intervention sur les ouvertures. Tout projet doit être en harmonie avec l'ensemble

Les menuiseries et volets PVC blancs de la façade donnant sur rue, d'un bâti ancien, sont interdits.

Les matériaux d'imitation sont interdits.

Seront privilégiés et recherchés :

- Le respect du matériau traditionnel comme le bois, le respect des proportions,
- Les dispositions des portes de garage au nu intérieur des façades.

Ne seront pas autorisés :

- L'emploi de matériaux brillants,

Les portails sur rails extérieurs disposés en façade.

Les percements et modification de percements

L'accès au volume bâti ne donnera pas lieu à création de poche ou de creux dans la façade.

Les ouvertures créées auront des proportions verticales rectangulaires plus hautes que larges.

A l'occasion de travaux, les percements récents, de proportion carrée ou rectangulaire horizontale, seront modifiés, afin de retrouver un ordonnancement et des proportions plus classiques.

Toutefois, si celles-ci ne sont pas visibles depuis l'espace public, elles pourront avoir des proportions carrées ou horizontales, dans un objectif d'amélioration de l'habitat.

Les appuis et les seuils

Les appuis de fenêtre en béton armé avec débord de nu de la façade et de l'alignement des tableaux, sont à proscrire.

Seuls les traitements en pierre ou en maçonnerie faisant partie de l'encadrement sont autorisés.

Les seuils de porte doivent être traités en ciment lissé, en pierre ou en carreau de terre cuite. Les grés et les faïences sont proscrits.

Les encadrements de baies

Les encadrements des baies saillants en pierre de taille appareillée, seront systématiquement conservés.

Ils seront créés suivant le modèle des existants, dans le cas de percement ou de modifications d'ouvertures.

Les menuiseries

Les volets à écharpe en Z sont proscrits. Les volets seront constitués de lames verticales.

La menuiserie sera placée en fond de tableau, soit à une vingtaine de centimètres en retrait du nu extérieur de la façade.

Les menuiseries anciennes qui présentent un intérêt patrimonial (portes, volets, fenêtres) doivent être conservées lorsque leur état le permet, ou remplacées à l'identique afin de maintenir leur qualité.

En zones UC, UD, **Um, Us et Uep**

Non réglementé.

En zone Uz

Se référer au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC «Les Jardins de Sérignan» et le cas échéant aux fiches d'îlots élaborées par séquence.

CLÔTURES

En toutes zones

Les murs et clôtures situés en zone inondable doivent être conformes au règlement du PPRI reporté en annexe des Servitudes d'Utilité Publique.

Les clôtures et portails doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades, et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics. Chaque face devra être crépies, peintes, ... présentée un aspect strictement finie. Les murs seront obligatoirement enduits sur les trois faces.

Il sera privilégié la préservation des murs anciens, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

Lors de l'édification des clôtures, il sera adopté des formes simples. Sont notamment proscrits : les colonnes, les plaques de béton préfabriquées, les portiques, les statues, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois), l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vu d'être recouvert

d'un enduit, les brises-vues.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée.

Des adaptations mineures pourront être admises ou imposées si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En zones UA et UB

Seul l'emploi de matériaux traditionnellement utilisés dans le coeur de village est autorisé : pierres utilisées localement, murs enduits...

Les murs enduits devront adopter une granulométrie fine et une teinte identique à la façade principale du bâtiment sous réserve que cette teinte respecte le ton des enduits anciens du village.

En zones UC, UD, Um et Us

Pour les secteurs compris dans la zone rouge RU et/ou la zone bleue BU du PPRI, la création ou modification de clôtures et de murs pouvant excéder 20 cm de haut est autorisée à condition de ne pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30 % de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc...

Pour les secteurs compris dans la zone rouge Rn, Rn1, Rp et Rp1 du PPRI, la création ou modification de clôtures et de murs permettant une transparence à l'écoulement est autorisée à condition d'être constitués de grillages à mailles larges dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm sur un mur bahut de 20 cm de haut au maximum.

En dehors des zones rouges et bleues du PPRI listées ci-dessus, les seuls types de clôture autorisés sont les suivants :

- En limite de voies ou emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation :

Un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur maximale de 1.40 mètres. Il pourra être surmonté d'un grillage, de lices ou à claire-voie ou doublé d'une haie vive. La hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres mesurés à partir du niveau de la voie.

- En limites séparatives :

- Soit un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides ou un mur enduit d'une hauteur totale de 2 mètres doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.
- Soit un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur maximale de 1.40 mètres. Il pourra être surmonté d'un grillage, de lices ou à claire-voie ou doublé d'une haie vive. La hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres mesurés à partir du niveau de la voie.

Ces différents types de clôtures peuvent être jumelés au sein d'une même ensemble architectural.

Pour tous types de clôtures et qu'elles soient implantées en limite de voies ou d'emprises publiques, ou en limites séparatives, des hauteurs différentes des murs bahuts pourront être admises ou imposées en fonction de la topographie (terrain en pente, niveau de la rue différent du niveau de terrain naturel de la propriété, murs de soubassement ou de soutènement...).

Des règles différentes pourront être autorisées pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone Uep

Non réglementé.

En zone Uz

Se référer au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC «Les Jardins de Sérignan» et le cas échéant aux fiches d'îlots élaborées par séquence.

VERRIÈRES, MARQUISES

Les verrières formant véranda, ou marquises, sur terrasse ou non, peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient

intégrées à la composition de l'ensemble du volume et fasse l'objet d'un projet architectural contribuant à la mise en valeur de l'édifice.

VITRINES COMMERCIALES

Les vitrines commerciales disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30 cm) seront privilégiées. Elles devront respecter le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives. Lorsqu'un même local commercial s'étend au rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnement des différentes façades.

Les rideaux, grilles à enroulement métalliques et coffres seront placés au nu intérieur de la façade.

Les devantures anciennes en bois seront conservées. De nouvelles devantures en bois pourront être proposées. Toute modification de vitrine devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité relèvent du Code de l'environnement.

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux enseignes et à la publicité.

BOITES AUX LETTRES ET AIRES DE POUBELLES

Les boîtes aux lettres devront être encastrées et regroupées.

Dans la mesure du possible, un emplacement intégré à la clôture ou à la construction et visant à masquer les conteneurs à ordures est privilégié. Il devra être accessible directement depuis la rue.

CLIMATISEURS ET DISPOSITIFS, MATÉRIAUX OU PROCÉDÉS VISANT À AMÉLIORER LES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux performances environnementales et énergétiques.

La pose des dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions peut constituer une modification de façade ou de toiture. Dans ce cas, il doit faire l'objet d'une déclaration de travaux si un permis de construire n'est pas requis.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

Les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien et être parfaitement intégrés dans une construction neuve.

L'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation en apparent en façade est interdite. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

L'implantation des ventilateurs et climatiseurs en saillie de façade et apparente est interdite et devra être étudiée afin de ne pas être visible depuis le domaine public ou dissimulée derrière des dispositifs de masquage. Ces appareils devront toujours être intégrés à la construction existante, ou à créer, de préférence sur les parties cachées et ils pourront être masqués au moyen d'une grille s'intégrant à la façade.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum de d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Les revêtements perméables ou semi-perméables seront prioritaires pour le traitement des places de stationnement et des allées piétonnes (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées...).

Sur les espaces publics et les espaces collectifs des lotissements, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les espèces végétales sélectionnées pour composer les espaces verts devront être peu consommatrices d'eau tout en veillant à ce qu'elles soient non invasives et non allergènes.

En zones UA, UB et Uep

Non réglementé.

En zones UC, UD, Um et Us

Les espaces libres doivent représenter au minimum :

- 25% si la surface de l'unité foncière est inférieure à 350 m², dont 30% de surfaces plantées ;
- 40% si la surface de l'unité foncière est supérieure ou égale à 350 m² et inférieure à 600 m², dont 20% de surfaces plantées ;
- 50% si la surface de l'unité foncière est supérieure ou égale à 600 m², dont 30% de surfaces plantées.

Le coefficient d'espaces libre est au minimum de 25% pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, dont 40% de surfaces plantées.

En zone Uz

Se référer au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC «Les Jardins de Sérignan» et le cas échéant aux fiches d'îlots élaborées par séquence.

2.3. STATIONNEMENT**En toute zone**

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif au stationnement. En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent sur certaines zones.

Un soin particulier sera apporté au traitement paysager et aux plantations des parcs de stationnement réalisés sur le domaine public ainsi que ceux nécessaires aux équipements publics, aux commerces et aux ensembles d'habitat collectif. Seront mêlées au sein de chaque parc de stationnement strate arborée, strate arbustive et strate herbacée. Les essences retenues seront diverses et de type méditerranéen. Seront privilégiés les revêtements qualitatifs et les surfaces non imperméabilisées de type stabilisé, plaques alvéolées, pavés.

En zone UA

Pour tout nouveau logement (construction nouvelle ou changement de destination d'un bâtiment existant) : une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété,

Pour la réhabilitation de logements existants : pas d'obligation de stationnement.

Le changement de destination et le changement d'usage des garages et des places de stationnements privatives sont interdits. Le parc de stationnement privatif ne doit pas être réduit.

En zones UB, UC, UD, Um et Us**Pour la réalisation de places de stationnement «visiteurs» :**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, il est exigé la création :

- d'une place de stationnement par tranche de 4 logements, entamée ou complète.

Pour la réalisation de places de stationnement privatives :

Dans le cadre de permis de construire, il est exigé la création à l'intérieur de la propriété :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement **qui pourront être ouvertes sur la voie publique ;**
- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective, une place de stationnement par logement inférieur à 45 m² de surface de plancher ou deux places de stationnement par logement égal ou supérieur à 45 m² de surface de plancher ;
- pour tout nouveau logement créé par changement de destination d'un bâtiment existant, une place de stationnement par logement,
- pour la réhabilitation de logements existants : pas d'obligation de stationnement.

En zone Uep

Non réglementé.

En zone Uz

Se référer au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC «Les Jardins de Sérignan» et le cas échéant aux fiches d'îlots élaborées par séquence.

PROJET

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. ACCÈS ET VOIES

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux accès et voies.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le Code de la santé publique.

Les constructions, changements de destination, extensions de bâtiments à vocation d'habitation, de commerces et services, de bureaux, d'artisanat doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

DÉFENSE INCENDIE

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

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

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles sont susceptibles de faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

Eaux usées domestiques

En zones UA, UB, UC, UD, Uep et Uz

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Se référer aux prescriptions du PPRI.

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

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.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Dans la mesure du possible, il doit être étudié l'infiltration à la parcelle.

On respectera une bande libre de toute construction, de 20 mètres de part et d'autres des cours d'eau et ruisseaux non cartographiés au PPRI ou n'ayant pas fait l'objet d'une étude hydraulique spécifique.

Cas des fossés en bordure des routes départementales

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

Dans le cadre d'un nouveau projet d'aménagement, une étude justifiera la capacité des fossés de la RD à assumer de façon satisfaisante cette fonction d'exutoire et qu'elle définisse les adaptations à mettre en oeuvre par le porteur de projet.

L'établissement d'une convention ou d'un contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des RD entre les riverains, la Commune et le Département pourra être nécessaire.

ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION

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

Les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans les choix des matériaux et des revêtements.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

ÉNERGIES RENOUVELABLES

L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et paysages. L'implantation de ces équipements devra être la plus discrète possible.

3.3. ORDURES MÉNAGÈRES

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UEc ET UEv

La zone UEc intègre en tout ou partie de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de valorisation d'entrée de ville. Elle doit être urbanisée en compatibilité avec leur OAP respective.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ AUTORISÉES

Voir en pages 12 et suivantes la liste, la définition et le contenu des destinations et sous-destinations.

Les zones urbaines n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes dans la limite des interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités précisées aux chapitres suivants et dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation et des autres servitudes :

En toutes zones

- Les exhaussements et affouillements des sols, les parkings et aires de stationnements, les voies d'accès, les clôtures et les murs de soutènement et toutes constructions techniques (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que le règlement du PPRI le permette et que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires,
- Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère :
 - Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Dans le cas d'installations photovoltaïques, elles seront obligatoirement réalisées hors sol (toitures, façades, parkings...).
 - L'installation d'équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
 - Les pompes à chaleur lorsqu'elles sont disposées à l'intérieur des édifices ou placées sur la parcelle privative, dans les jardins ou cours, invisibles depuis l'espace public.
 - Les brise-soleils,
 - Les climatiseurs lorsqu'il sont disposés à l'intérieur des édifices, harmonieusement intégrés aux volumes de la construction ou placés dans les jardins ou cours privés, invisibles depuis l'espace public,
 - Les installations photovoltaïques hors sol en lien avec un bâtiment public ou un équipement public.

En zone UEc

- Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :
 - Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, bureau, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone,
 - Que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques associés,
- En complément avec une destination autorisée dans la zone, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les installations photovoltaïques hors sol (en toitures, en façades, sous forme d'ombrières sur parkings...),
- Les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque respectant les prescriptions ci-dessus.

En zone UEv

- Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :
 - Industrie, d'entrepôt et de bureau relatif à l'activité viti-vinicole, ainsi que leurs bâtiments accessoires, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - Qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité,
 - Que leurs aspects extérieurs soient compatibles avec le milieu environnement,
 - Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel des zones voisines.
 - Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques associés,
 - En complément avec une destination autorisée dans la zone, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les installations photovoltaïques hors sol (en toitures, en façades, sous forme d'ombrières sur parkings...),
 - Les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque respectant les prescriptions ci-dessus.

1.2. INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les usages, affectations des sols, constructions et activités non autorisés à l'article précédent sont interdits.

Sont notamment interdites, zone par zone, les constructions relatives aux destinations et sous-destinations indiquées sur le tableau suivant :

Destinations		Zone UEv	Zone UEc
	Sous-destinations		
Exploitation agricole et forestière			X
	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière	X	X
Habitation		X	X
	Logement	X	X
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de services			
	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de Gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Cinéma	X	X
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Équipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X

Destinations		Zone UEv	Zone UEc
	Sous-destinations		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
	Industrie	X	X
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Sont également interdits :

En toutes zones

- Les installations classées qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les garages collectifs et dépôts de véhicules et de caravanes,
- Les casses automobiles,
- Les installations de stockage et de traitement des déchets,
- Les dépôts et stockages de matériaux, de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, de détritus, de déchets industriels, de produits dangereux ou polluants ou de matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.
- Les carrières,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les installations photovoltaïque (champs , panneaux au sol)

1.3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone UEc

Les bâtiments doivent être édifiés avec un **retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD64**, et de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer ouvertes à la circulation automobile et de 3 m par rapport aux voies dédiées aux cycles et aux piétons. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites.

Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les constructions nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques associés.

En zone UEv

Les bâtiments doivent être édifiés avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ouvertes à la circulation automobile et de 3 m par rapport aux voies dédiées aux cycles et aux piétons. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites.

Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les constructions nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques associés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zones UEc et UEv

Les bâtiments doivent être édifiés en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 5 mètres.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les constructions nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques associés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En zones UEc et UEv

Une distance d'au moins **5 mètres** doit être respectée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fond.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les constructions nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques associés.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes de calcul des hauteurs des constructions sont précisées dans les dispositions générales en page 33.

«La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.»

En zones UEc

La hauteur maximale des bâtiments est de **9 mètres**.

En zones UEv

La hauteur maximale des bâtiments est de **12 mètres**.

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Tout projet architectural traditionnel ou contemporain devra être qualitatif.

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

Volumétrie

Sur les unités foncières dont le fond jouxte des parcelles occupées par des constructions à vocation d'habitation, ou dont le fond est riverain d'une voie de circulation de moins de 10 mètres d'emprise dont l'autre rive est occupée par des constructions à vocation d'habitation, les constructions nouvelles doivent rester en deçà du «gabarit enveloppe» défini par un plan vertical au droit de la nouvelle construction jusqu'à une hauteur de 6 mètres, puis un plan présentant une pente de 1 pour 2 (26,5° par rapport à l'horizontale) vers l'intérieur de l'îlot bâti.

Les bâtiments commerciaux ou artisanaux devront présenter une volumétrie simple, accentuant l'horizontalité.

Toiture

En zone UEc

Dans le cas de couvertures en tuiles, toute nouvelle toiture aura une pente comprise entre 20% et 35%. Les tuiles seront de type canal ou similaire, d'aspect vieillies.

Dans le cas de couvertures en tuiles, toute nouvelle toiture aura une pente comprise entre 20% et 35%, et de type canal ou similaire, d'aspect vieillies. Pour les autres types de toitures, elles seront traitées en matériaux de teinte similaire aux façades.

En zone UEv

Non réglementé.

Façades

Le plan de la façade des constructions projetées devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

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

Sont interdits, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, l'utilisation de fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Des règles différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les teintes vives sont proscrites.

En zone UEv

Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment. Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini.

- les bardages en bois pour lequel le vieillissement naturel est accepté,
- les soubassements en maçonnerie devront être de ton sable ou pierre du pays,
- les autres types de matériaux (tôles) devront avoir une couleur compatible avec les teintes environnantes.

Équipements de façade

Tous ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

CLÔTURES

Les murs et clôtures situés en zone inondable au PPRI doivent être conformes au règlement du PPRI reporté en annexe des Servitudes d'Utilité Publique.

Les clôtures et portails doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics. Chaque face devra être crépies, peintes, ... présentée un aspect strictement finie.

Il sera privilégié la préservation des murs anciens, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

Dans le cadre de réalisation de nouvelles clôtures, l'adoption de formes simples lors de l'édification de nouvelles clôtures. En effet sont notamment proscrits : les colonnes, les plaques de béton préfabriquées, les portiques, les statues, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois), l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit, les brises-vues.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée.

Des adaptations mineures pourront être admises ou imposées si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Pour les secteurs compris dans la zone rouge RU et/ou la zone bleue BU du PPRI, la création ou modification de clôtures et de murs pouvant excéder 20 cm de haut est autorisée à condition de ne pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30 % de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc...

En dehors de la zone rouge Ru et de la zone bleue BU du PPRI, les seuls types de clôture autorisés sont les suivants :

- **En limite de voies ou emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation :**

Un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur maximale de 1.40 mètres. Il pourra être surmonté d'un grillage, de lices ou à claire-voie ou d'une haie vive. La hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres mesurés à partir du niveau de la voie.

- **En limites séparatives :**

- Soit un **grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides ou un mur enduit d'une hauteur totale de 2 mètres doublé d'une haie vive** composée d'essences méditerranéennes.
- Soit un **mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur maximale de 1.40 mètres**. Il pourra être surmonté d'un grillage, de lices ou à claire-voie ou d'une haie vive. La hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres mesurés à partir du niveau de la voie.

Ces différents types de clôtures peuvent être jumelés au sein d'une même ensemble architectural.

Pour tous types de clôtures et qu'elles soient implantées en limite de voies ou d'emprises publiques, ou en limites séparatives, des hauteurs différentes des murs bahuts pourront être admises ou imposées en fonction de la topographie (terrain en pente, niveau de la rue différent du niveau de terrain naturel de la propriété, murs de soubassement ou de soutènement...).

Des règles différentes pourront être autorisées pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée.

VERRIÈRES, MARQUISES

Les verrières formant véranda, ou marquises, sur terrasse ou non, peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à la composition de l'ensemble du volume et fasse l'objet d'un projet architectural contribuant à la mise en valeur de l'édifice.

VITRINES COMMERCIALES

Les vitrines commerciales disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30 cm) seront privilégiées. Elles devront respecter le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives. Lorsqu'un même local commercial s'étend au rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnement des différentes façades.

Les rideaux, grilles à enroulement métalliques et coffres seront placés au nu intérieur de la façade.

Les devantures anciennes en bois seront conservées. De nouvelles devantures en bois pourront être proposées. Toute modification de vitrine devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité relèvent du Code de l'environnement.

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux enseignes et à la publicité.

BOITES AUX LETTRES ET AIRES DE POUBELLES

Les boîtes aux lettres devront être encastrées et regroupées.

Dans la mesure du possible, un emplacement intégré à la clôture ou à la construction et visant à masquer les conteneurs à ordures est privilégié. Il devra être accessible directement depuis la rue.

PARABOLES

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la rue, et sont interdites en saillie de façade. Dans le cas d'une fixation sur couverture, celles-ci seront placées sur le versant le moins visible. Elles ne devront pas être implantées sur le faîtage.

CLIMATISEURS ET DISPOSITIFS, MATÉRIAUX OU PROCÉDÉS VISANT À AMÉLIORER LES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux performances environnementales et énergétiques.

La pose des dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions peut constituer une modification de façade ou de toiture. Dans ce cas, il doit faire l'objet d'une déclaration de travaux si un permis de construire n'est pas requis.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

Les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien et être parfaitement intégrés dans une construction neuve.

L'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation en apparent en façade est interdite. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

L'implantation des ventilateurs et climatiseurs en saillie de façade et apparente est interdite et devra être étudiée afin de ne pas être visible depuis le domaine public ou dissimulée derrière des dispositifs de masquage. Ces appareils devront toujours être intégrés à la construction existante, ou à créer, de préférence sur les parties cachées et ils pourront être masqués au moyen d'une grille s'intégrant à la façade.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum de d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Les revêtements perméables ou semi-perméables seront priorités pour le traitement des places de stationnement et des allées piétonnes (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées...).

Sur les espaces publics et les espaces collectifs des lotissements, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les espèces végétales sélectionnées pour composer les espaces verts devront être peu consommatrices d'eau tout en veillant à ce qu'elles soient non invasives et non allergènes.

En zones UEc et UEv

Les espaces libres doivent représenter au minimum 20% de la surface de l'unité foncière, dont 50% de surfaces plantées. Celles-ci devront être positionnées de façon à assurer un traitement paysager des espaces aménagés et bâtis et de constituer une vitrine paysagère depuis les principales voies publiques de visibilité.

Le coefficient d'espaces libre est au minimum de 25% pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, dont 40% de surfaces plantées.

2.3. STATIONNEMENT

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif au stationnement. En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent sur certaines zones.

Un soin particulier sera apporté au traitement paysager et aux plantations des parcs de stationnement réalisés sur le domaine public ainsi que ceux nécessaires aux équipements publics, aux commerces et aux ensembles d'habitat collectif. Seront mêlées au sein de chaque parc de stationnement strate arborée, strate arbustive et strate herbacée. Les essences retenues seront diverses et de type méditerranéen. Seront privilégiés les revêtements qualitatifs et les surfaces non imperméabilisées de type stabilisé, plaques alvéolées, pavés.

Il sera réalisé une ou plusieurs aires de stationnement dimensionnées sur la base d'une étude précisant et justifiant les besoins pour chaque type de stationnement (cars et autobus, véhicules de loisir, deux roues et vélos, poids lourds engins agricoles) au regard notamment de la capacité d'accueil de l'équipement et de la présence à proximité de transports en commun.

Il est possible d'organiser une mutualisation dûment justifiée des places de stationnement existantes afin d'éviter une multiplication inopinée des surfaces affectées au stationnement.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. ACCÈS ET VOIES

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux accès et voies.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le Code de la santé publique.

Les constructions, changements de destination, extensions de bâtiments à vocation d'habitation, de commerces et services, de bureaux, d'artisanat doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

DÉFENSE INCENDIE

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

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

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles sont susceptibles de faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

Eaux usées domestiques

En zones UEc et UEv

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Se référer aux prescriptions du PPRI.

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

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.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 5 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau identifiés sur le plan cadastral de la commune.

Cas des fossés en bordure des routes départementales

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

Dans le cadre d'un nouveau projet d'aménagement, une étude justifiera la capacité des fossés de la RD à assumer de façon satisfaisante cette fonction d'exutoire et qu'elle définisse les adaptations à mettre en oeuvre par le porteur de projet.

L'établissement d'une convention ou d'un contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des RD entre les riverains, la commune et le Département pourra être nécessaire.

ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION

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

Les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans les choix des matériaux et des revêtements.

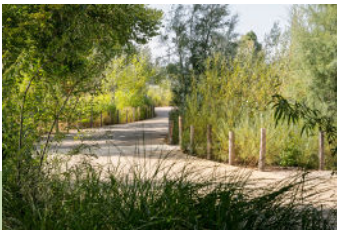
Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

ÉNERGIES RENOUVELABLES

L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et paysages. L'implantation de ces équipements devra être la plus discrète possible.

3.3. ORDURES MÉNAGÈRES

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.



TITRE 6. LES ZONES À URBANISER

PROJET

CARACTÈRE DES ZONES À URBANISER

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme

«Les zones à urbaniser sont dites « zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.»

LES ZONES À URBANISER DE LA COMMUNE

Sur la commune les zones naturelles regroupent les types de zones suivants.

La zone I-AUz correspond au secteur de la ZAC «Garenque» à vocation majoritaire d'habitat, qui se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle se compose des sous-zones I-AUz1, I-AUz2 et I-AUz3, correspondant au phasage d'urbanisation.

La zone I-AU1 correspond à un secteur présentant un fort potentiel de densification situé en accroche de la ZAC «Garenque».

La zone I-AUep correspond à un secteur destiné à la réalisation d'équipements publics (notamment d'un groupe scolaire) dans la ZAC «Garenque».

La zone I-AUTz correspond au secteur de la ZAC touristique et de bien-être «Jasse Neuve».

La zone I-AUe correspond à des opérations d'hébergements hôteliers ou touristiques et d'activité de restauration, sur le secteur «Le Paradis», en continuité du lycée Marc Bloch, du gymnase Teddy Riner et d'une résidence senior en cours de réalisation.

Les zones I-AUz et I-AUep ainsi que la zone I-AUTz intègrent respectivement l'OAP relative au projet urbain «Garenque» et l'OAP relative au projet touristique et de bien-être «Jasse Neuve», et la zone I-AU1 intègre une OAP sur son secteur d'urbanisation. Elles doivent être urbanisées en compatibilité avec leur OAP respective.

Les zones I-AUz et I-AUep font aussi l'objet de règles devant être respectées, et qui sont issues du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE).

PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES À URBANISER

La zone à urbaniser est partiellement concernée par les contraintes principales suivantes :

- **La servitude relative aux périmètres de protection des eaux potables en lien avec le forage F2 et F3 de «Montplaisir»**
- **La servitude relatives aux communications téléphoniques et télécommunications en lien le Câble souterrain grande distance n°147 R - Fibre**
- **La servitude PM1 relative aux zones inondables du PPRI du «Bassin versant de l'Orb»**

Et donc par les prescriptions qui s'y appliquent.

Voir dans les annexes du PLU la liste, le plan des servitudes et les prescriptions associées.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones I-AUz (qui regroupe les sous-zones I-AUz1, I-AUz2 et I-AUz3) et I-AUep intègrent l'OAP du projet urbain «Garenque», avec laquelle elles doivent être urbanisées en compatibilité. La zone I-AUTz intègre l'OAP du projet touristique et de bien-être «Jasse Neuve», avec laquelle elle doit être urbanisée en compatibilité. La zone I-AUe intègre l'OAP du projet d'hébergements hôteliers ou touristiques, avec laquelle elle doit être urbanisée en compatibilité.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ AUTORISÉES

Voir en pages 12 et suivantes la liste, la définition et le contenu des destinations et sous-destinations.

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, et dans le respect des autres dispositions du règlement, **les zones à urbaniser n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes dans la limite des interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités précisées aux chapitres suivants:**

En toutes zones

- Les exhaussements et affouillements des sols, les stationnements, les voies d'accès, les clôtures et les murs de soutènement et toutes constructions techniques (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires.
- **Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère :**
 - Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
 - Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
 - Les pompes à chaleur lorsqu'elles sont disposées à l'intérieur des édifices ou placées sur la parcelle privative, dans les jardins ou cours, invisibles depuis l'espace public.
 - Les brise-soleils,
 - Les climatiseurs lorsqu'il sont disposés à l'intérieur des édifices, harmonieusement intégrés aux volumes de la construction ou placés dans les jardins ou cours privatifs, invisibles depuis l'espace public.
 - Les installations photovoltaïques hors sol (toitures, façades, ombrières sur parkings...).

En zones I-AUz et I-AU1

- **La réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble intégrant l'ensemble de la zone, en compatibilité avec l'OAP afférente :**
 - Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation d'habitation,
 - Les piscines hors-sol ou traditionnelles, les terrasses, auvents, clôtures et les abris de jardins démontables ou en dur, et à condition qu'ils soient en lien avec un bâtiment dont la destination est admis dans la zone,
 - En complément de l'habitation, les constructions, installations, aménagements et annexes de construction à vocation de bureau,
- sous réserve que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de commerce de détail et de petites activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle :
- à condition qu'il soit réalisé en rez-de-chaussée des logements collectifs,
- Les constructions, installations, aménagements et annexes de construction à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone I-AUTz

- La réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble intégrant l'ensemble de la zone, en compatibilité avec l'OAP afférente :
 - Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation d'hôtels et autres hébergements touristiques,
 - Les constructions, installations, aménagements et annexes de construction à vocation de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau,
 - Les constructions, installations, aménagements et annexes de construction à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone I-AUe

- La réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble intégrant l'ensemble de la zone, en compatibilité avec l'OAP afférente :
 - Les constructions, installations, aménagements et annexes de construction à vocation de restauration, d'hôtels et autres hébergements touristiques, sous réserve que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone.
 - Les constructions, installations, aménagements et annexes de construction à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone I-AUep

- Les constructions, installations, aménagements et annexes de construction à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

1.2. INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les usages, affectations des sols, constructions et activités non autorisés à l'article précédent sont interdits.

Sont notamment interdites, zone par zone, les constructions relatives aux destinations et sous-destinations indiquées sur le tableau suivant :

Destinations		Zone I-AUTz	Zone I-AU1	Zone I-AUTz	Zone I-AUe	Zone I-AUep
	Sous-destinations					
Exploitation agricole et forestière		X	X	X	X	X
	Exploitation agricole	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X
Habitation				X	X	X
	Logement			X	X	X
	Hébergement			X	X	X
Commerce et activités de services						X
	Artisanat et commerce de détail			X	X	X
	Restauration	X	X			X
	Commerce de Gros	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X
	Hôtels	X	X			X
	Autres hébergements touristiques	X	X			X

Destinations		Zone I-AUz	Zone I-AU1	Zone I-AUTz	Zone I-AUe	Zone I-AUep
	Sous-destinations					
Équipements d'intérêt collectif et services publics						
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés					
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X		
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire					X	X
	Industrie	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X
	Bureau				X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X

Sont interdites en toutes zones :

- Les installations classées qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs,
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les garages collectifs et dépôts de véhicules et de caravanes,
- Les casses automobiles,
- Les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- Les carrières,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

1.3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En zone I-AUz

Un **minimum de 30% de logements locatifs sociaux** doit être produit au sein du programme de constructions de l'ensemble de la zone.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif règles d'implantation.

En zones I-AUz, I-AU1, I-AUTz et I-AUe

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de **3 mètres** minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ouvertes à la circulation automobile et par rapport aux voies dédiées aux cycles et aux piétons.

Ces règles de retrait s'appliquent également aux annexes des bâtiments (garages, abris de jardin, locaux techniques, auvents, pergolas, terrasses couvertes) et aux terrasses surélevées de plus de **0.60 mètre** par rapport au terrain naturel.

Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

Les prescriptions régissant l'implantation des bâtiments et annexes par rapport aux voies et emprises publiques ne font pas obstacle à ce que d'autres constructions soient édifiées en deuxième, voire en troisième rang sur la même parcelle, dès lors que la règle de l'alignement ou de retrait sur voie en premier rang fixée ci-dessus est respectée.

Cas particuliers :

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Des implantations différentes sont admises pour les opérations d'aménagement d'ensemble afin d'assurer une unité architecturale.
- Des implantations différentes sont admises pour les bassins de piscine, non couverts et enterrés, et implantés en dessous du terrain naturel avant travaux, et à condition de respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En zone I-AUep

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zones I-AUz, I-AU1, I-AUTz et I-AUe

Les bâtiments doivent être édifiés à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments à implanter, sans pouvoir être inférieure 3 mètres.

Ces règles de retrait s'appliquent également aux annexes des bâtiments (garages, abris de jardin, locaux techniques, auvents, pergolas, terrasses couvertes) et aux terrasses surélevées de plus de **0.60 mètre** par rapport au terrain naturel.

Cas particuliers :

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Des implantations différentes sont admises pour les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Des implantations différentes sont admises pour les bassins de piscine, non couverts et enterrés, et implantés en dessous du terrain naturel avant travaux, et à condition de respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

En zone I-AUep

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En toutes zones

Non réglementé.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes de calcul des hauteurs des constructions sont précisées dans les dispositions générales en page 33.

«La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade.

Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.»

Les dispositions définies dans les OAP, propres à chaque zone doivent être respectées.

En zones I-AUz et I-AU1

Pour les habitations individuelles de type logement individuel et logement individuel en bande

La hauteur maximale des constructions est de 8 mètres dans la limite de 2 niveaux (R+1).

Pour les habitations collectifs et habitations individuelles de type logement intermédiaire

La hauteur maximale des constructions est de 11 mètres dans la limite de 3 niveaux (R+2).

En zones I-AUTz et I-AUe

La hauteur maximale des constructions est de 11 mètres dans la limite de 3 niveaux (R+2).

En zone I-AUep

Non réglementé.

En toutes zones

Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées pour la construction des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions définies dans les OAP doivent être respectées.

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions la restauration et la mise en valeur des bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel ainsi que l'insertion des constructions neuves. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments quelque soit leur vocation.

Tout projet architectural traditionnel ou contemporain devra être qualitatif.

TOITURE

Les toitures pourront être traitées partiellement en toiture terrasse.

L'inclinaison des toitures en pente sera comprise entre 25% et 35%.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Dans le cas de toitures à pentes, ils devront respecter la pente de la toiture.

TRAITEMENT DES FAÇADES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

Les différents murs d'un bâtiment devront être construits avec le même soin.

Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité en façade.

ASPECT DES MATÉRIAUX ET COULEURS

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les enduits devront respecter les couleurs de nuances locales à savoir : ----- : ?!



ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Ces éléments (bloc extérieur d'un climatiseur, bloc VMC, pompe à chaleur, coffret technique) ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante. Ils ne peuvent ni être accrochés aux façades ni être posés sur les terrasses sans faire l'objet d'un habillage architectural de même nature ou même teinte que la façade.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou être intégrés à la clôture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les boîtes aux lettres devront être encastrées.

CLÔTURES ET PORTAILS

Les murs et clôtures situés en zone inondable doivent être conformes au règlement du PPRI reporté en annexe des Servitudes d'Utilité Publique.

Les clôtures et portails doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades, et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics. Chaque face devra être crépies, peintes, ... présentée un aspect strictement finie. Les murs seront obligatoirement enduits sur les trois faces.

Lors de l'édification des clôtures, il sera adopté des formes simples. Sont notamment proscrits : les colonnes, les plaques de béton préfabriquées, les portiques, les statues, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois), l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit, les brises-vues.

Des adaptations mineures pourront être admises ou imposées si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En zones I-AUz, I-AU1, I-AUTz et I-AUe

- **En limite de voies ou emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation :**

Un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur maximale de 1.40 mètres. Il pourra être surmonté d'un grillage, de lices ou à claire-voie ou doublé d'une haie vive. La hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres mesurés à partir du niveau de la voie.

- **En limites séparatives :**

- Soit un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides ou un mur enduit d'une hauteur totale de 1,80 mètres doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.
- Soit un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur maximale de 1.40 mètres. Il pourra être surmonté d'un grillage, de lices ou à claire-voie ou doublé d'une haie vive. La hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 mètres mesurés à partir du niveau de la voie.

Ces différents types de clôtures peuvent être jumelés au sein d'une même ensemble architectural.

Pour tous types de clôtures et qu'elles soient implantées en limite de voies ou d'emprises publiques, ou en limites séparatives, des hauteurs différentes des murs bahuts pourront être admises ou imposées en fonction de la topographie (terrain en pente, niveau de la rue différent du niveau de terrain naturel de la propriété, murs de soubassement ou de soutènement...).

Des règles différentes pourront être autorisées pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone I-AUep

Non réglementé.

AIRES DE POUBELLES

Dans la mesure du possible, un emplacement intégré à la clôture ou à la construction et visant à masquer les conteneurs à ordures est privilégié. Il devra être accessible directement depuis la rue.

CLIMATISEURS ET DISPOSITIFS, MATÉRIAUX OU PROCÉDÉS VISANT À AMÉLIORER LES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux performances environnementales et énergétiques.

La pose des dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions peut constituer une modification de façade ou de toiture. Dans ce cas, il doit faire l'objet d'une déclaration de travaux si un permis de construire n'est pas requis.

L'édification (nouvelles constructions, modifications) des clôtures est soumise à déclaration préalable ou être joint à la demande de permis de construire. Dans ce cas un plan de clôture sera obligatoirement joint à la demande de permis de construire.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

Les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien et être parfaitement intégrés dans une construction neuve.

L'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation en apparent en façade est interdite. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

L'implantation des ventilateurs et climatiseurs en saillie de façade et apparente est interdite et devra être étudiée afin de ne pas être visible depuis le domaine public ou dissimulée derrière des dispositifs de masquage. Ces appareils devront toujours être intégrés à la construction existante, ou à créer, de préférence sur les parties cachées et ils pourront être masqués au moyen d'une grille s'intégrant à la façade.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum de d'es-

paces libres en pleine terre et végétalisés. Les revêtements perméables ou semi-perméables seront priorités pour le traitement des places de stationnement et des allées piétonnes (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées...).

Sur les espaces publics et les espaces collectifs des lotissements, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les espèces végétales sélectionnées pour composer les espaces verts devront être peu consommatrices d'eau tout en veillant à ce qu'elles soient non invasives et non allergènes.

En zones I-AUz et I-AU1

Pour les habitations individuelles (logements individuels, logements individuels en bande et logements intermédiaires)

Les espaces libres doivent représenter un **minimum de 20% de l'unité foncière**, dont un **minimum de 20% de ces espaces doivent être plantés**.

Pour les habitations collectives

Les espaces libres doivent représenter un **minimum de 20% de l'unité foncière**, dont un **minimum de 20% de ces espaces doivent être plantés**.

Les espaces de stationnement des véhicules seront préférentiellement réalisés avec des revêtements perméables ou semi-perméables. Les revêtements filtrants sont priorités.

En zones I-AUTz et I-AUe

Les espaces libres doivent représenter un **minimum de 20% de l'opération d'ensemble (hors zone rouge du PPRI)**, dont un **minimum de 40% de ces espaces doivent être plantés**.

Les espaces de stationnement des véhicules seront préférentiellement réalisés avec des revêtements perméables ou semi-perméables. Les revêtements filtrants sont priorités.

En zones I-AUz, I-AU1, I-AUTz et I-AUe

Le coefficient d'espaces libre est au **minimum de 25%** pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, **dont 40% de surfaces plantées**.

En zone I-AUep

Non réglementé.

2.3. STATIONNEMENT

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif au stationnement. En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent sur certaines zones.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera proposé un parc de stationnement sur voirie adapté au futur quartier.

Une fois les opérations d'aménagement réalisées, le parc de stationnement privatif ne devra pas être réduit. Excepté pour les places de stationnement privative ouverte sur la voirie publique, le changement de destination et le changement d'usage des garages et des places de stationnements privatives sont autorisés à condition que soient créées dans l'emprise du projet et en adéquation avec les autres règles du PLU, un nombre de places au moins équivalent au nombre de places supprimées et en adéquation avec les besoins comme défini ci-après.

Un soin particulier sera apporté au traitement paysager et aux plantations des parcs de stationnement réalisés sur le domaine public ainsi que ceux nécessaires aux équipements publics, aux commerces et aux ensembles d'habitat collectif. Seront mêlées au sein de chaque parc de stationnement strate arborée, strate arbustive et strate herbacée. Les essences retenues seront diverses et de type méditerranéen. Seront privilégiés les revêtements qualitatifs et les surfaces non imperméabilisées de type stabilisé, plaques alvéolées, pavés.

Pour la réalisation de places de stationnement «visiteurs» :

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, il est exigé la création :

- d'une place de stationnement par tranche de 4 logements, entamée ou complète.

Pour la réalisation de places de stationnement privatives :

Dans le cadre de permis de construire, il est exigé la création à l'intérieur de la propriété :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement, **dont au minimum 1 place ouverte sur la voie publique ;**
- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective, deux places de stationnement par logement ;
- pour tout nouveau logement créé par changement de destination d'un bâtiment existant, une place de stationnement par logement,
- pour la réhabilitation de logements existants : pas d'obligation de stationnement.

PROJET

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. ACCÈS ET VOIES

En complément des dispositions générales (Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux accès et voies), les dispositions particulières suivantes s'appliquent.

Les accès aux constructions doivent être discrets et aussi peu développés que possible. Les accès au garage seront aménagés au plus près des voiries.

En zones I-AU et I-AUT

Les dispositions définies dans les OAP de chaque zone doivent être respectées.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées.

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le Code de la santé publique.

Les constructions, changements de destination, extensions de bâtiments à vocation d'habitation, de commerces et services, de bureaux, d'artisanat doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

DÉFENSE INCENDIE

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

FORAGES DOMESTIQUES

La réalisation de forages ou de puits est interdite pour un usage privé.

Cette interdiction ne concerne pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

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

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles sont susceptibles de faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

En complément des prescriptions du PPRI, les dispositions suivantes s'appliquent.

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

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.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 5 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau identifiés sur le plan cadastral de la commune.

Cas des fossés en bordure des Routes Départementales

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

Dans le cadre d'un nouveau projet d'aménagement, une étude justifiera la capacité des fossés de la RD à assumer de façon satisfaisante cette fonction d'exutoire et qu'elle définisse les adaptations à mettre en oeuvre par le porteur de projet.

L'établissement d'une convention ou d'un contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des RD entre les riverains, la commune et le Département pourra être nécessaire.

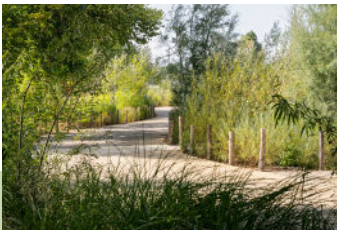
ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION

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

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

3.3. ORDURES MÉNAGÈRES

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.



TITRE 7. LES ZONES AGRICOLES

PROJET

CARACTÈRE DES ZONES AGRICOLES

Article R151-22 du Code de l'urbanisme

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

LES ZONES AGRICOLES DE LA COMMUNE

Sur la commune les zones agricoles regroupent les types de zones suivants.

La zone A0 correspond à des parcelles agricoles dans laquelle le bâti agricole peut faire l'objet d'extensions. Il y est autorisé de construire, sous certaines conditions, afin de permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

La zone AL correspond à des parcelles agricoles strictes destinées aux cultures agricoles avec une protection forte liée aux espaces remarquables au sens de la Loi Littoral. Toute nouvelle construction y est interdite, même les bâtiments à vocation agricole (hangar).

La zone Ap correspond à des parcelles agricoles strictes destinées aux cultures agricoles avec une protection forte liée au périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains. Toute nouvelle construction y est interdite, même les bâtiments à vocation agricole (hangar).

La zone Ace correspond à un secteur dédié à la restauration du corridor écologique de milieux ouverts, principalement cultureux permettant de connecter des sites Natura 2000 de la basse plaine de l'Aude, des collines du Narbonnais, aux Orpellières et à la partie littorale du site de l'Est et Sud de Béziers.

PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

La zone agricole est partiellement concernée par :

- **La servitude relative pour la pose de canalisation souterraines d'irrigation de conduites BRL**
- **La servitude relative à la protection du monument historique classé de la Collégiale Notre-Dame de Grâce ainsi que son projet de périmètre délimité des abords**
- **La servitude relative aux périmètres de protection des eaux potables en lien avec le forage F2 et F3 de «Montplaisir»**
- **La servitude de halage et de marchepied relative au fleuve Orb**
- **La servitude relative au voisinage du cimetière**
- **La servitude relatives aux communications téléphoniques et télécommunications en lien le Câble souterrain grande distance n°147 R - Fibre**
- **La servitude aéronotique de dégagement relatif à l'aéroport de Béziers - Cap d'Agde en Languedoc**
- **La servitude PM1 relative aux zones inondables du PPRI du «Bassin versant de l'Orb»**

Et donc par les prescriptions qui s'y appliquent.

Voir dans les annexes du PLU la liste, le plan des servitudes et les prescriptions associées.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ AUTORISÉES

Voir en pages 12 et suivantes la liste des destinations et sous-destinations ainsi que la définition et le contenu des sous-destinations.

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, et dans le respect des autres dispositions du règlement, **les zones agricoles n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes dans la limite des interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités précisées aux chapitres suivants :**

En zones A0 et Ap

- Les exhaussements et affouillements des sols, les parking et aires de stationnements, les voies d'accès, les clôtures et les murs de soutènement et toutes constructions techniques (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que le règlement du PPRI le permette et que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires.
- Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère :
 - Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Dans le cas d'installations photovoltaïques, elles seront obligatoirement réalisées hors sol (toitures, façades, parkings...).
 - L'installation d'équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
 - Les pompes à chaleur lorsqu'elles sont disposées à l'intérieur des édifices ou placées sur la parcelle privée, dans les jardins ou cours, invisibles depuis l'espace public.
 - Les brise-soleils,
 - Les climatiseurs lorsqu'il sont disposés à l'intérieur des édifices, harmonieusement intégrés aux volumes de la construction ou placés dans les jardins ou cours privés, invisibles depuis l'espace public.
 - Les installations photovoltaïques hors sol en lien avec un bâtiment public ou un équipement public.
- Les travaux de mise aux normes des constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus
- Les constructions, installations, aménagements, annexes de construction et affectations des sols à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments qui ont été détruits ou démolis, à condition de respecter leur destination initiales et les règles énoncées dans le présent règlement.
- La réalisation de travaux dont l'objet est la conservation, la protection ou la valorisation de ces espaces ou milieux : les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres... à condition qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En zone A0

- La réalisation d'une extension d'un bâtiment agricole dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site. Dans la limite d'une seule extension pour une augmentation maximale de 20% de la surface de plancher existante.
- La réalisation d'une extension ou d'une annexe d'un bâtiment d'habitation existant dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Une seule extension est autorisée, pour une augmentation maximale de 20% de la surface habitable déjà construite, sans que la surface de plancher globale de l'habitation n'excède 150 m² au total. L'extension d'habitation correspondra soit à :

- des travaux de transformation dans le même volume d'un bâtiment existant accolé à l'habitation (aménagement d'un garage, d'une dépendance...),
- des travaux de transformation ou d'agrandissement du bâtiment d'habitation existant dans la limite de 15 m² au sol,
- la réhabilitation dans le même volume d'un bâtiment existant à forte valeur patrimoniale.

En zone AL

• Les aménagements légers suivants sont admis, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques : toute extension doit être conçue de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, et à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens du code de l'urbanisme n'excèdent pas 50 m² ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
 - à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 50 mètres² ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

En zone Ace

- Les clôtures grillagées perméables pour la petite faune (hauteur limitée à 1,3 m, espace de 25 cm en pied de clôture à réserver).
- Les constructions, installations, aménagements, annexes de construction et affectations des sols à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que leur implantation est techniquement irréalisable hors de cette zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans l'emprise des constructions et sous réserve d'intégrer la contrainte écologique dans les modalités d'intervention (calendrier d'intervention hors des périodes de reproduction des espèces, réduction des emprises de chantier au strict nécessaire).

Cas des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

• Le changement de destination et l'extension des bâtiments identifiés sur les plans de zonage. Les destinations et sous destinations autorisées sont les suivantes :

- Exploitation agricole et forestière,
- Habitation,
- Restauration,
- Hébergement hôtelier et touristique,
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone,
- Que les éventuelles extensions respectent les seuils imposés en page précédente suivant, détaillés suivant la destination des bâtiments.

1.2. INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les usages, affectations des sols, constructions et activités non autorisés à l'article précédent sont interdits.

Sont notamment interdites, zone par zone, les constructions relatives aux destinations et sous-destinations indiquées sur le tableau suivant :

Destinations		Zone A0	Zone Ap	Zone AL	Zone Ace	Bâti identifié
	Sous-destinations					
Exploitation agricole et forestière					X	
	Exploitation agricole				X	
	Exploitation forestière				X	
Habitation		X	X	X	X	
	Logement	X	X	X	X	
	Hébergement	X	X	X	X	
Commerce et activités de services		X	X	X	X	
	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X	
	Commerce de Gros	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X
	Hôtels	X	X	X	X	
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics						
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés					
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	
	Équipements sportifs	X	X	X	X	
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	

Destinations		Zone A0	Zone Ap	Zone AL	Zone Ace	Bâti identifié
	Sous-destinations					
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		X	X	X	X	X
	Industrie	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X

Sont également interdits :

En toutes zones

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs,
- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts commerciaux,
- Les installations classées qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les garages collectifs et dépôts de véhicules et de caravanes,
- Les casses automobiles,
- Les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- Les carrières,
- les installations de stockage et de traitement des déchets,
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone,
- Les installations photovoltaïques au sol de type champ ou parc photovoltaïque,
- Les éoliennes de plus de 12 m.

En zones Ap, AL et Ace

- Les nouveaux bâtiments,
- Les piscines et les annexes des bâtiments existants
- Les éoliennes,
- Les cabanes,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En toutes zones

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif règles d'implantation.

Les clôtures seront implantées avec un retrait de **1 mètre** minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et chemins ruraux.

Les autres constructions doivent être édifiées avec un retrait de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et chemins ruraux.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades et aux annexes des bâtiments ainsi qu'aux terrasses.

Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments nouveaux et les extensions de bâtiment doivent être édifiés avec un retrait de 5 mètres minimum.

Ces règles de retrait s'appliquent également aux annexes des bâtiments (garages, abris de jardin, locaux techniques, auvents, pergolas, terrasses couvertes) et aux terrasses surélevées de plus de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel.

Des règles d'implantation différentes sont autorisées pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes de calcul des hauteurs des constructions sont précisées dans les dispositions générales en page 33.

«La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade.

Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.»

La hauteur **maximale** des constructions à vocation agricole est de **9 mètres**.

La hauteur **maximale** des constructions ayant une autre vocation qu'agricole, est de **8 mètres** dans la limite de 2 niveaux (R+1).

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs en harmonie avec le site et le paysage.

Pour le choix de la toiture et de ses matériaux, le projet devra répondre aux principes suivants :

- **pour toute extension : assurer la cohérence avec les bâtiments voisins**
- **pour toute création : trouver un accord avec le site.**

Des règles différentes seront autorisées pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

TOITURES

Il sera réalisé des toitures à deux pentes de 20% à 35%.

Dans le cas d'un projet traditionnel, on s'attachera à respecter le sens majoritaire des faîtages et l'on proposera un type de toiture similaire aux autres toitures de l'existant : même nombre de rampants, même pourcentage de pente, texture et couleur de matériau en harmonie avec les autres bâtiments. La tuile ronde "canal", de teinte à dominante paille, brique rosée ou "vieille", sera alors le matériau de couverture retenu.

Dans le cas d'un projet contemporain, la couverture sera réalisée soit en zinc, acier galvanisé ou aluminium...

FAÇADES

Le plan de la façade des constructions projetées devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

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

Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Les bardages en bois sont autorisés.

Sont interdits, les utilisations de tôles, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, l'utilisation de fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

OUVERTURES ET MENUISERIES

Pour les constructions existantes, le respect du rythme, des axes et des alignements, sera favorisé pour toute intervention sur les ouvertures.

CLÔTURES

En toutes zones

Les clôtures situées en zone inondable au PPRI doivent respecter les dispositions du règlement du PPRI reporté en annexe des Servitudes d'Utilité Publique.

Sont privilégiés :

- La préservation des murs anciens, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.
- L'adoption de principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions, aussi bien pour les clôtures, que pour les portails et portillons d'entrée.

Sont notamment proscrits dans l'édification des clôtures : les colonnes, les plaques de béton préfabriquées, les portiques, les statues, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois), l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit, les planches, les canisses, les tôles ou tout autre matériau similaire..

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée.

En zone A0

En zone rouge et bleue du PPRI, seules sont autorisées la création et la modification de clôtures ne constituant pas d'obstacle majeur à l'écoulement des eaux, et par conséquent les clôtures d'une hauteur égale ou supérieure à 0.20 mètre, doivent être laissées transparentes aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc..., sur au moins 30% de leur surface entre le sol et la cote de la PHE.

En dehors des zones rouges et bleue du PPRI, les seuls types de clôture autorisés sont les suivants :

Les clôtures pourront être constituées :

- Soit par un mur bahut enduit d'une hauteur ne pouvant excéder 0,50 m, surmonté d'un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides, et doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes. La hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 m de hauteur mesurée à partir du niveau de la voie.
- Soit par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

En limite séparative, les clôtures pourront également être constituées par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 1,80 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la Commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Des règles différentes sont autorisées pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

En zones Ap, AL et Ace

Les clôtures maçonnées ou avec soubassement sont interdites. Seules sont autorisées les grillagées perméables pour la petite faune (hauteur limitée à 1,3 m, espace de 25 cm en pied de clôture à réserver).

PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité relèvent du Code de l'environnement.

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux enseignes et à la publicité.

CLIMATISEURS ET DISPOSITIFS, MATÉRIAUX OU PROCÉDÉS VISANT À AMÉLIORER LES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux performances environnementales et énergétiques.

La pose des dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions peut constituer une modification de façade ou de toiture. Dans ce cas, il doit faire l'objet d'une déclaration de travaux si un permis de construire n'est pas requis.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

- La réalisation de nouveaux bâtiments agricoles doit répondre à de réels besoins agricoles. Ils ne peuvent en aucun cas être de simples supports à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (notamment de panneaux photovoltaïques).

2.3. STATIONNEMENT

En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. ACCÈS ET VOIES

En complément des dispositions générales (Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux accès et voies), les dispositions particulières suivantes s'appliquent.

Les accès aux constructions doivent être discrets et aussi peu développés que possible. Les accès aux bâtiments agricoles seront aménagés au plus près des voiries.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées.

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le Code de la santé publique.

Les extensions de bâtiments à vocation d'habitation doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du Code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles sont susceptibles de faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation et de dimensions suffisantes.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Éviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Éviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Se référer aux prescriptions du PPRI.

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

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.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autres des ruisseaux et des cours d'eau identifiés sur le plan cadastral de la commune.

Cas des fossés en bordure des Routes Départementales

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

Dans le cadre d'un nouveau projet d'aménagement, une étude justifiera la capacité des fossés de la RD à assumer de façon satisfaisante cette fonction d'exutoire et qu'elle définisse les adaptations à mettre en oeuvre par le porteur de projet.

L'établissement d'une convention ou d'un contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des RD entre les riverains, la commune et le Département pourra être nécessaire.

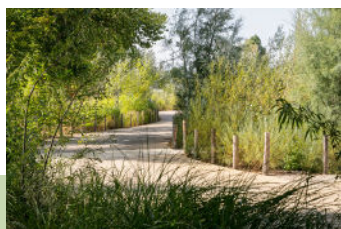
ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION

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

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

3.3. ORDURES MÉNAGÈRES

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.



TITRE 8. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

PROJET

CARACTÈRE DES ZONES NATURELLES

Article R.151-24 du Code de l'urbanisme

«Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.»

LES ZONES NATURELLES DE LA COMMUNE

Sur la commune les zones naturelles regroupent les types de zones suivants.

La zone NL correspond à des secteurs naturels d'espaces remarquables relatifs à la Loi Littoral. Elle comprend une sous-zone NLd correspondant aux espaces remarquables dunaires.

La zone NR correspond à la bande inconstructible de 100 mètres relative à la Loi Littoral.

La zone Nj correspond au secteur de potagers et de jardins familiaux.

La zone Nap correspond à des secteurs à protéger afin de valoriser ses sites dans des objectifs paysagers ou environnementaux.

La zone Nv correspond au secteur des Orpellières qui s'inscrit dans l'espace de valorisation et de réhabilitation proposant une offre touristique, d'animation pédagogique, culturelle et de découverte, en compatibilité avec la sensibilité environnementale du site.

La zone Ncv correspond à la coulée verte irriguant la ZAC «Garenque», qui se matérialise par une dune plantée parfois accompagnée de bassins paysagers formant un parc central.

La zone Nzf correspond au périmètre de l'espace fonctionnalité de la zone humide du Clos Marin, situé dans la ZAC «Les Jardins de Sérignan».

La zone Nep correspond à des secteurs présentant des espaces verts et paysager, dans lesquels certains équipements d'intérêt collectif et des services publics sont autorisés.

La zone NP correspond au secteur du projet de port qui s'inscrit dans une démarche de requalification et de valorisation.

La zone NT correspond à des secteurs d'hébergements touristiques de type camping. Elle se compose de sous-zones raccordées à l'assainissement collectif (NTc), et d'autres non desservies, qui utilisent des dispositifs d'assainissement autonome (NTa). Certains de ces secteurs sont concernés par des espaces boisés classés, afin de valoriser leur insertion paysagère dans leur environnement.

La zone NTI correspond à un secteur touristique de loisirs.

PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

La zone naturelle est partiellement concernée

- La servitude relative pour la pose de canalisation souterraines d'irrigation de conduites BRL
- La servitude relative à la protection du monument historique classé de la Collégiale Notre-Dame de Grâce ainsi que son projet de périmètre délimité des abords
- La servitude relative aux périmètres de protection des eaux potables en lien avec le forage F2 et F3 de «Montplaisir»
- La servitude de halage et de marchepied relative au fleuve Orb
- La servitude longitudinale de passage des piétons sur le Littoral
- La servitude relative au voisinage du cimetière
- La servitude relatives aux communications téléphoniques et télécommunications en lien le Câble souterrain grande distance n°147 R - Fibre
- La servitude aéronotique de dégagement relatif à l'aéroport de Béziers - Cap d'Agde en Languedoc
- La servitude PM1 relative aux zones inondables du PPRI du «Bassin versant de l'Orb»

Et donc par les prescriptions qui s'y appliquent.

Voir dans les annexes du PLU la liste, le plan des servitudes et les prescriptions associées.

PROJET

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ AUTORISÉS

Voir en pages 12 et suivantes la liste des destinations et sous-destinations ainsi que la définition et le contenu des sous-destinations.

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, et dans le respect des autres dispositions du règlement, **les zones naturelles n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes dans la limite des interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités précisées aux chapitres suivants:**

En zones Nap, Nep, Nj, NP, NT, NTI et Nv

- Les constructions, installations, aménagements, annexes de construction et affectations des sols à vocation de **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les exhaussements et affouillements des sols, les stationnements, les voies d'accès, les clôtures et murs de soutènement et toutes constructions techniques (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires.

En zone Nep

- Les constructions, installations, aménagements, annexes de construction et affectations des sols à vocation **d'équipements sportifs, et les autres équipements recevant du public, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,**

En zones Nap, NL, NLd et Nv

- **Les aménagements légers suivants sont admis, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :**
 - sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
 - sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
 - sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, et à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens du code de l'urbanisme n'excèdent pas 50 m² ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage

d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

• Sont **également admis, sous réserve qu'ils ne compromettent pas d'activité agricole et la qualité paysagère du site** :

- Les constructions et aménagements temporaires d'activité commerciale dans le cadre des concessions de plage,
- Les occupations et aménagements temporaires du Domaine Public Maritime, à condition de la conformité, tout au moins de la compatibilité, avec les règles d'utilisation de ce domaine et de disposer d'un titre d'occupation domanial délivré par l'État,
- Les ouvrages publics de défense et de lutte contre l'érosion des massifs dunaires,
- Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, à condition que la hauteur des mâts soit limitée à 12 mètres.

En zone Nap

- Les aménagements visant à enrayer l'urbanisation non maîtrisée et à valoriser les secteurs de cette zone dans des objectifs paysagers ou environnementaux.

En zone Nj

- Les jardins familiaux,
- La création de cabanes ou abris de jardins.

En zone NP

- Les installations, constructions et aménagements nécessaires à la création d'infrastructures portuaires, à ses équipements techniques et à ses services annexes (pompes à essence, station de lavage, ...),
- Les installations et constructions non habitées, constituant un bâtiment d'un seul tenant, destinées à la création de la capitainerie,
- Les équipements et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux, et de la structure portuaire,
- Les équipements d'infrastructure liés aux aménagements portuaires (terre-pleins, digues, quais...),
- Les constructions, installations, aménagements, annexes de construction et affectations des sols à vocation de **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone NR

- Les **constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques**, à condition que ces services ou activités exigent la proximité immédiate de l'eau, et que les constructions ou installations, après réalisation le cas échéant, des modalités de participation du public organisées par le Code de l'environnement, utilisent des techniques et des matériaux les moins impactants pour l'environnement.

En zone NT

- Les installations à destination de bureau, de commerce et d'équipement commun dès lors qu'elles sont directement liées au fonctionnement du camping,
- Les installations à destination d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement du personnel salarié et saisonnier du camping,
- Le **stationnement de caravanes, à condition qu'il n'excède pas 3 mois et qu'il soit inclus dans la période estivale allant du 15 avril au 15 septembre**,
- Les **aménagements légers suivants, à condition qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel** :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

En zone NTI

- Les parcs collectifs de stationnement au sol de véhicules, indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées,
- Les installations et les travaux d'aménagement et d'équipements à usage sportif, d'animation et de loisirs sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité recevant du public en place, et sous condition de s'insérer parfaitement dans l'environnement et le paysage,
- Les clôtures et murs permettant une transparence hydraulique et une perméabilité à la faune sauvage.

En zone Nv

- Les **modifications de construction, reconstructions (non consécutives à un sinistre lié à une inondation), extension, avec ou sans changement de destination, à vocation de :**
 - **locaux et bureaux accueillant du public des administrations,**
 - salles d'art et de spectacles,
 - **autres équipements recevant du public,**
 - **restauration, d'artisanat et commerce de détail, en complément des autres constructions et installations admis dans la zone,****sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**
- La **création ou modification de clôtures et de murs** permettant une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 20 cm de haut maximum).

En zone Ncv

- Les travaux ou aménagements paysagers, les itinéraires piétons et cycles perméables ainsi que les aménagements participent à la préservation de la mare.
- Les ouvrages et aménagements hydrauliques nécessaires aux destinations et occupations du sol admises dans la I-AUz.
- Les constructions, installations, aménagements, annexes de construction et affectations des sols à vocation de **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les voiries qui s'inscrivent quasi-exclusivement dans la trame viaire existante.
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires aux destinations, occupations du sol admises dans la zone.

En zone Nzf

- Les aménagements, équipements, ouvrages hydrauliques et constructions prévus dans le cadre du plan de gestion de la zone humide du clos marin et de son espace de fonctionnalité intégré au présent règlement.

1.2. INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les usages, affectations des sols, constructions et activités non autorisés à l'article précédent sont interdits.

Sont notamment interdites, zone par zone, les constructions relatives aux destinations et sous-destinations indiquées sur le tableau suivant :

Destinations		Zone Nap	Zone Ncv	Zone Nep	Zone Nj	Zone NL	Zone NP	Zone NR	Zone NT	Zone NTL	Zone Nv	Zone Nzf
	Sous-destinations											
Exploitation agricole et forestière		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Habitation		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Logement	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Commerce et activités de services		X	X	X	X	X	X			X	X	X
	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X	X	X			X
	Restauration	X	X	X	X	X	X	X	X			X
	Commerce de Gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X			X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hôtels	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X	X			X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics						X		X				X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	X	X			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés					X		X				X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X		X	X	X	X	X			X
	Équipements sportifs	X	X		X	X	X	X	X		X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Sont également interdits :

En toutes zones

- Les logements,
- Les installations classées qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les garages collectifs et dépôts de véhicules et de caravanes,

- Les casses automobiles,
- Les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- Les carrières,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les éoliennes de plus de 12 m.

PROJET

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de **6 mètres** minimum par rapport à l'alignement des voies publiques.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes de calcul des hauteurs des constructions sont précisées dans les dispositions générales en page 33.

«La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.»

En zones Nj et NTI

La hauteur **maximale** des constructions est de **2,50 mètres**.

En zone NP

La hauteur **maximale** des constructions, installations ou aménagement est de **12,00 mètres**.

En zone NT

La hauteur **maximale** des constructions est de **6,00 mètres**.

En zone Nv

La hauteur **maximale** des constructions est de **15,00 mètres**.

En zones Nj, NP, NT, NTI, Ncv et Nv

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zones Nap, Nep, NL, NR et Nzf

Non réglementé.

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

TOITURE

Il sera réalisé des toitures à deux pentes de 20% à 35%. Les tuiles seront de type canal ou similaire, d'aspect vieilles.

Des règles différentes pourront être autorisées pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

FAÇADES

Les murs de clôture et les bâtiments annexes doivent être enduits.

Sont interdits, les utilisations de tôles, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, l'utilisation de fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Des règles différentes pourront être autorisées pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

CLÔTURES

En toutes zones

Les murs anciens seront préservés et restaurés selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

L'édification de nouveaux portillons et clôtures doit rester cohérent entre eux et être adaptée à la spécificité locale.

Les murs enduits nouveaux sont interdits.

En zones Nap, Ncv, NL, NR et Nzf

Les clôtures sont interdites.

En zones Nep, Nj, NP, NT, NTI et Nv

Pour les secteurs compris dans la zone rouge RU et/ou la zone bleue BU du PPRI, la création ou modification de clôtures et de murs pouvant excéder 20 cm de haut est autorisée à condition de ne pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30 % de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc...

Pour les secteurs compris dans la zone rouge Rn, Rn1, Rp et Rp1 du PPRI, la création ou modification de clôtures et de murs permettant une transparence à l'écoulement est autorisée à condition d'être constitués de grillages à mailles larges dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm sur un mur bahut de 20 cm de haut au maximum.

En dehors des zones inondables du PPRI, les types de clôture autorisés doivent assurer une insertion pérenne dans leur environnement naturel et paysager. Devront être privilégiées les clôtures telles que les clôtures végétales de haies vives composées d'essences méditerranéennes.

Elles devront être particulièrement qualitatives dans les secteurs présentant des enjeux paysagers ou environnementaux, et notamment les sites à proximité d'espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 permettant de localiser des éléments de paysage et de délimiter des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Certains périmètres de la zone NT sont d'ailleurs concernés par des espaces boisés classés.

Des règles différentes pourront être autorisées pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité relèvent du Code de l'environnement.

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux enseignes et à la publicité.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres aménagés devront être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en étant majoritairement perméables.

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et seront réalisées de manière à réduire l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible, par des plantations d'essences méditerranéennes, variées et adaptées au milieu. Toutes espèces invasives est proscrites.

Selon leur nature ou leur vocation, le traitement paysager des abords de constructions doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais et qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

2.3. STATIONNEMENT

En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. ACCÈS ET VOIES

En toutes zones

En complément des dispositions générales (Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux accès et voies), les dispositions particulières suivantes s'appliquent.

Les accès aux constructions doivent être discrets et aussi peu développés que possible. Les accès aux bâtiments agricoles seront aménagés au plus près des voiries.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées.

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le Code de la santé publique.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du Code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage

- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

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

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation et de dimensions suffisantes.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Éviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Éviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Se référer aux prescriptions du PPRI.

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

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.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION

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

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

3.3. ORDURES MÉNAGÈRES

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de cabanes ou abris de jardins.