

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 24.09.2012

Révision générale du
PLU prescrite par DCM
du 28.11.2017

Relance de la révision
générale du PLU par
DCM du 29.04.2024

Révision générale du
PLU arrêtée par DCM du
19.11.2025

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



Bureau d'étude Environnement

44 quai de Bosc

34200 SÈTE

Tél : 04 48 14 10 03

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
3. Portée du règlement du PLU a l'égard d'autres législations ou réglementations	16
AUTRES RAPPELS RÉGLEMENTAIRES	19
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
6. Stationnement	27
7. Lexique national d'urbanisme et définitions de règles générales	30
8. Risques et contraintes	36
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

TITRE 5. LES ZONES URBAINES	59
CARACTÈRE DES ZONES URBAINES	61
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UA, UB, UC, UD, UEP, UH, UM, UP, US ET UZ	63
1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	63
1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées	63
1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	66
1.3. Mixité fonctionnelle et sociale	67
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	68
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	68
2.2. Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère	72
2.3. Stationnement	79
3. Équipements et réseaux	80
3.1. Accès et voies	80
3.2. Desserte par les réseaux	80
3.3. Ordures ménagères	81
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UEC ET UEV	82
1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	82
1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées	82
1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	84
1.3. Mixité fonctionnelle et sociale	85
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	86
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	86
2.2. Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère	87
2.3. Stationnement	90
3. Équipements et réseaux	91
3.1. Accès et voies	91
3.2. Desserte par les réseaux	91
3.3. Ordures ménagères	92
TITRE 6. LES ZONES À URBANISER	93
CARACTÈRE DES ZONES À URBANISER	95
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	96
1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	96
1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées	96
1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	97
1.3. Mixité fonctionnelle et sociale	98
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	99
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	99
2.2. Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère	101
2.3. Stationnement	103

3.	Équipements et réseaux	105
3.1.	Accès et voies	105
3.2.	Desserte par les réseaux	105
3.3.	Ordures ménagères	106
TITRE 7.	LES ZONES AGRICOLES	107
	CARACTÈRE DES ZONES AGRICOLES	109
	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	110
1.	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	110
1.1.	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées	110
1.2.	Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	112
2.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	114
2.1.	Volumétrie et implantation des constructions	114
2.2.	Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère	115
2.3.	Stationnement	116
3.	Équipements et réseaux	117
3.1.	Accès et voies	117
3.2.	Desserte par les réseaux	117
3.3.	Ordures ménagères	118
TITRE 8.	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	119
	CARACTÈRE DES ZONES NATURELLES	121
	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	123
1.	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	123
1.1.	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisés	123
1.2.	Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	126
2.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	128
2.1.	Volumétrie et implantation des constructions	128
2.2.	Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère	129
2.3.	Stationnement	130
3.	Équipements et réseaux	130
3.1.	Accès et voies	130
3.2.	Desserte par les réseaux	130
3.3.	Ordures ménagères	131



TITRE 1. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

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 ef-

fet 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,
- Lieux de culte,
- Autres équipements recevant du public.

- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :

- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureau,
- Centre de congrès et d'exposition,
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

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 stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

« **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 destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

« **Restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

« **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, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

« **Cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée 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.

« **Lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

« **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 salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

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

Elle comprend quatre sous-destinations :

« **Industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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 à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

« **Bureau** » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

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

« **Cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

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, attenant 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 une annexe 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.

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-lotis (Code de l'urbanisme, art. L442-9).

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES

En application de article L111-16 du Code du 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 du 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 article L111-17 du Code du 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 du 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 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.



TITRE 2.DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 Uzc et Uzt), Uep, Um, Us, Uh, UP, 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 et I-AUzep.

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 A, Aj, Am, Ap 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 N, Ncv, Nep, NL (comprenant une sous-zone NLd), 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 = 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		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		

Autres activités des secteurs primaire, 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 sdg
	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)
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	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.

VÉGÉTALISER LES PARCS DE STATIONNEMENT ET RÉDUIRE L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

Les parcs de stationnement devront intégrer, sur une partie de leur surface, des revêtements non imperméabilisés de type stabilisé, plaques alvéolées ou pavés, ainsi que des aménagements hydrauliques et des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales. Les parcs seront ombragés sur au moins la moitié de leur surface. L'ombrage pourra être assuré par des arbres à canopée large, des tonnelles ou pergolas végétalisées (recouvertes de plantes grimpantes) ou par des ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

Ne sont pas compris dans les surfaces à ombrager pour moitié, les zones de stockage, les espaces logistiques, de manutention et de déchargement. Y sont compris les cheminements et allées de circulation exclusivement dédiés au parc de stationnement.

N'est pas soumis à l'obligation d'installation des dispositifs d'ombrage, le parc de stationnement pour lequel il est démontré que l'installation de chacun de ces dispositifs est impossible en raison :

- De contraintes techniques liées à la nature du sol, telles que la composition géologique ou l'inclinaison de celui-ci ;
- De l'impossibilité technique de ne pas aggraver, en conséquence d'une telle installation, un risque naturel, technologique ou relatif à la sécurité civile ;
- De contraintes techniques liées à l'usage du parc de stationnement, le rendant incompatible avec une telle installation.

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

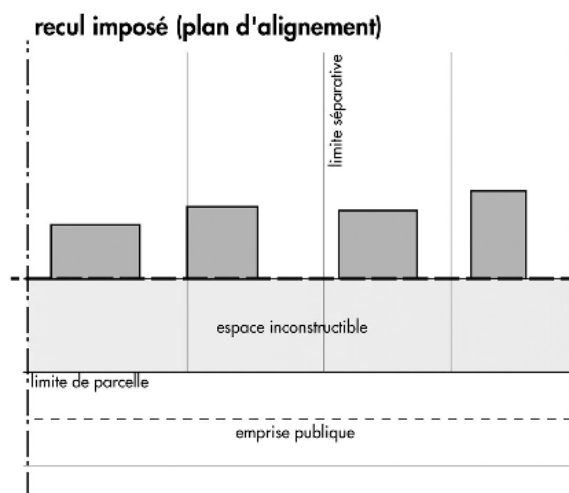
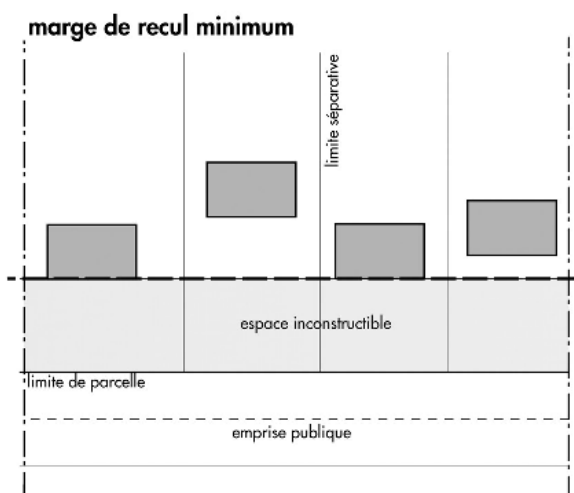
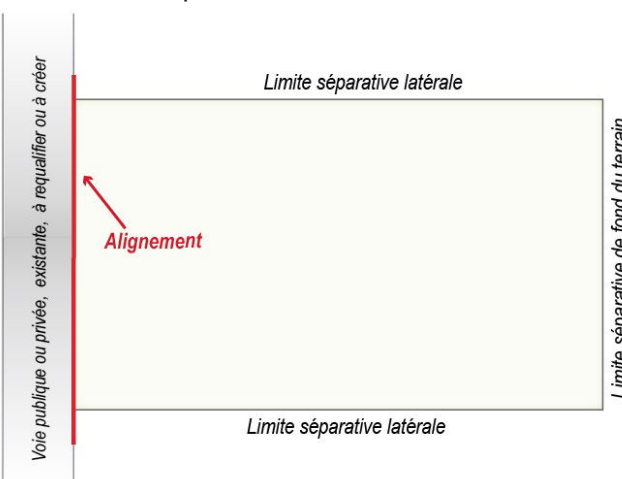
Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.

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.

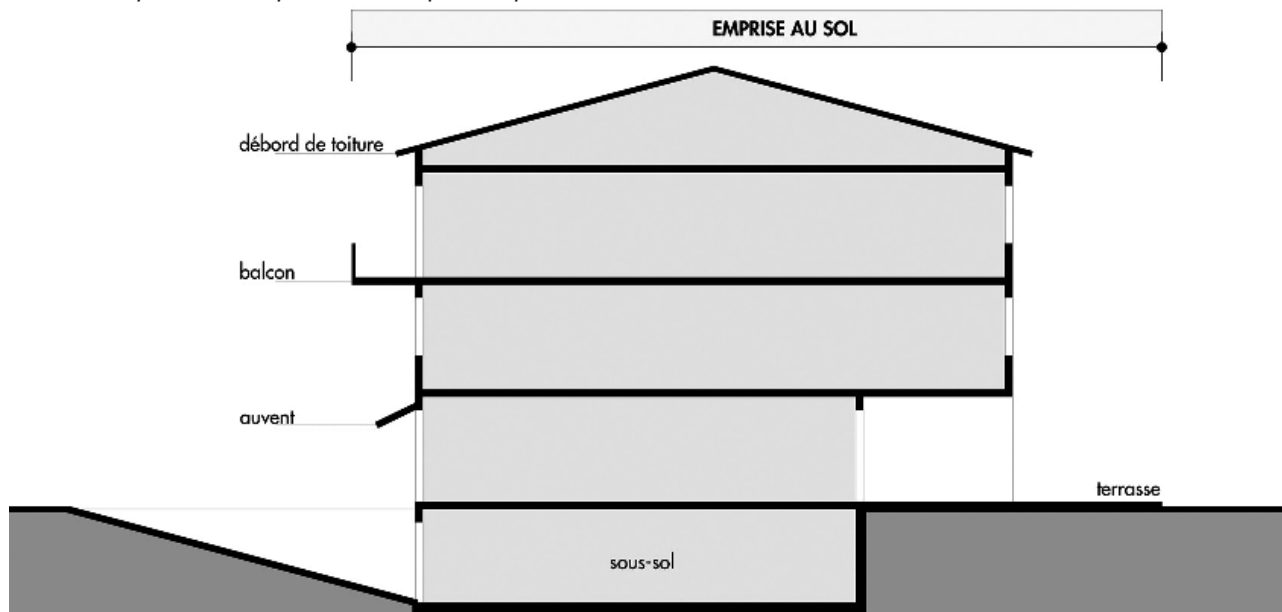
La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.»

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 et terrasses inférieures à 20 m² 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 présenter 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

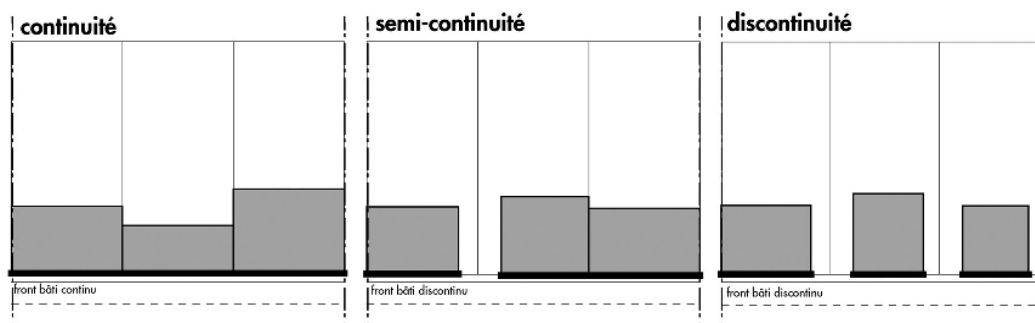
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

FAÎTAGE

Le faîtage 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.



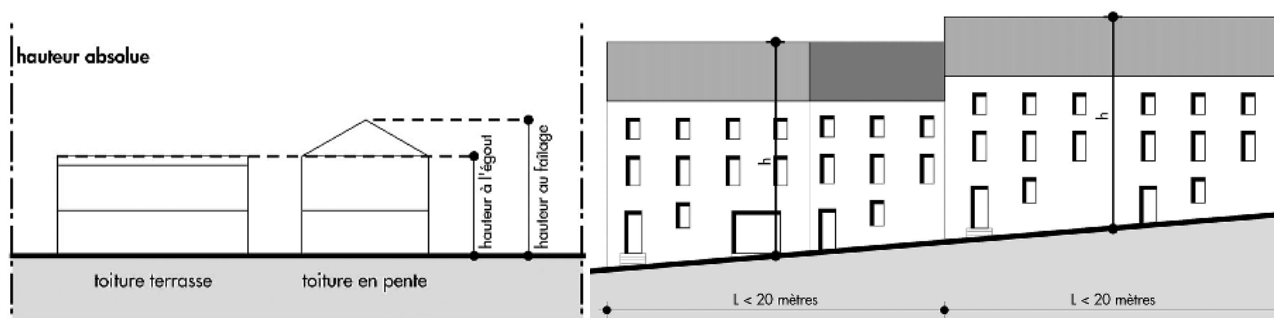
HAUTEUR

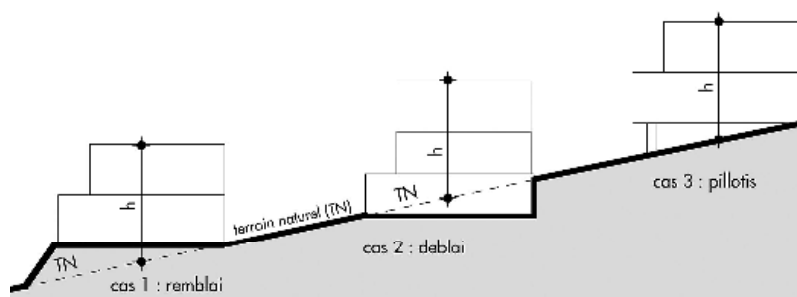
Les nouvelles constructions et extensions doivent satisfaire aux règles de hauteur précisées dans les dispositions applicables à chaque zone.

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 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.



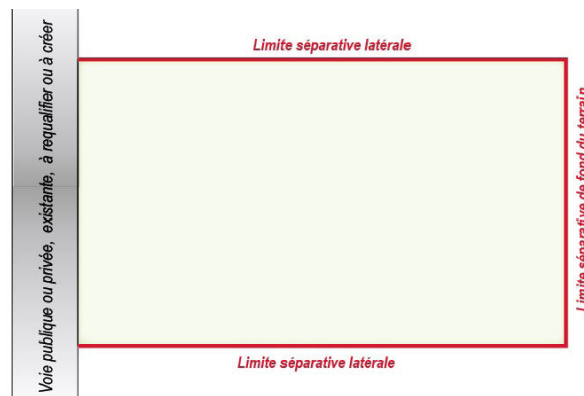


IMPOSTE

Une imposte est, en architecture, le couronnement du piédroit d'un arc. C'est aussi la partie supérieure indépendante, fixe ou ouvrante, d'une porte ou d'une fenêtre.

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.

SURÉLÉVATION

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.



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	COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION BÉZIERS MÉDITERRANÉE
2	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
3	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
4	Extension du parking existant	605 m ²	COMMUNE
5	Voie de liaison cyclable entre l'av R. Audoux et la rue R. Salengro + Aménagement publics	3 117 m ²	COMMUNE
6	Élargissement de la route de Vendres à 12 m d'emprise	2 036 m ²	COMMUNE
7	Création d'un carrefour giratoire (liaison route de Valras et rue du Mistral)	3 283 m ²	COMMUNE
8	Création d'un bassin de rétention	43 073 m ²	COMMUNE - VIATERRA
9	Partie du chemin de l'Hermitage portée à une emprise de 12 m	14 101 m ²	COMMUNE

10	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
11	Cheminement des bus – giratoire de Valras	4 909 m ²	COMMUNE
12a	Protection et mise en valeur d'un espace naturel dans le cadre du projet d'extension du Port Sérignan	58 662 m ²	COMMUNE
12b		4 208 m ²	
12c		8 484 m ²	
13	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
14	Parcelles intégrées dans une opération d'habitat de mixité sociale	349 m ²	COMMUNE
15	Création d'équipements publics	8 255 m ²	COMMUNE
16	Création d'un accès public	88 m ²	COMMUNE



TITRE 4. LES ÉLÉMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER

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).

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

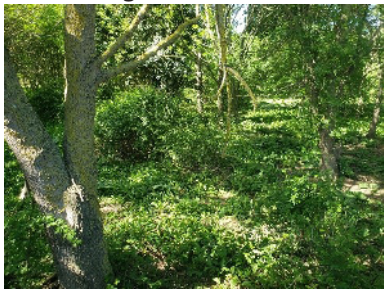
Le patrimoine naturel identifié dans les plans de zonages du PLU doit être protégé afin de préserver, maintenir ou remettre en état les continuités écologiques. C'est un patrimoine naturel pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont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

N°	Désignation et illustration	Type	Surface (arrondie)	Préconisations intégrées au règlement du PLU
1	Ripisylves de l'Orb (Rive droite) 	Ripisylve	5,36 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.
2	Ripisylves de l'Orb (Rive gauche) 	Ripisylve	10,00 ha	Tout débroussaillage consistant à éliminer ou réduire la strate arbustive et herbacée devra se limiter aux obligations légales de débroussaillage applicables.

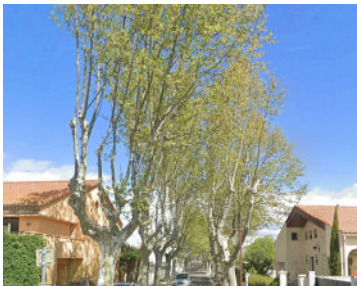
N°	Désignation et illustration	Type	Surface (arrondie)	Préconisations intégrées au règlement du PLU
	Les Alcanals	Zone humide	0,04 ha	Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides à savoir ; drainage, imperméabilisation, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations, est proscrite.
3	Canaux des Cosses de Lembac 	Zone humide	1,19 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. Sont interdits les usages, affectations des sols, constructions, installations et activités non autorisées ni explicitement cités à l'article précédent : Sont uniquement autorisés : • Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du 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. • Les travaux de restauration et e 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'utilités publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative (captages, forages, ressources en eau, réseaux de transfert...).
4				

N°	Désignation et illustration	Type	Surface (arrondie)	Préconisations intégrées au règlement du PLU
5	Cosses de Fargairas	Zones humides	4,89 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.
6	Le Clos Marin 		4,79 ha	
7	Domaine des Orpellières	Zone humide	104,43 ha	Tout écobuage est proscrit, hormis pour des raisons de sécurité. Sont interdits les usages, affectations des sols, constructions, installations et activités non autorisées ni explicitement cités à l'article précédent : Sont uniquement autorisés : • Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du 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. • Les travaux de restauration et e 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'utilités publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative (captages, forages, ressources en eau, réseaux de transfert...).
8	Zone humide «La Leone» 	Zone humide	1,56 ha	
9	Fourrés halophiles de La Cabidourle 	Zone humide	5,07 ha	
10	La Grande Maïre 	Zone humide	28,84 ha	

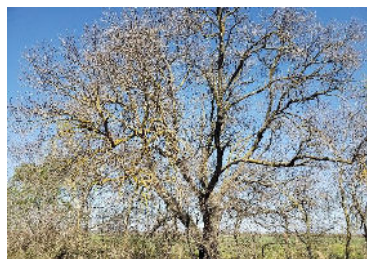
N°	Désignation et illustration	Type	Surface (arrondie)	Préconisations intégrées au règlement du PLU
11	Les Drilles 	Zone humide	15,07 ha	Sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides telles qu'identifiées : remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations. Sont autorisés :
12	Pâturage Sérignan ville 	Zone humide	1,58 ha	• 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...).
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 - Galine 	Haie	4,11 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.
16	Alignements d'arbres - Cosses de Lembac 	Haie	3,07 ha	Tout débroussaillage consistant à éliminer ou réduire la strate arbustive et herbacée devra se limiter aux obligations légales de débroussaillage applicables.
17	Alignements d'arbres - Chemin de Pierre Jean - Saint Geniès - Les Airoules 	Haie	0,58 ha	
18	Alignements d'arbres - Bord RD64 	Alignement d'arbres	1,14 ha	
19	Alignements d'arbres - Les Acanals 	Haie	1,49 ha	

N°	Désignation et illustration	Type	Surface (arrondie)	Préconisations intégrées au règlement du PLU
20	Alignements d'arbres - Les Espinas 	Haie	3,88 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.
21	Alignements d'arbres - Les Flottes 	Haie	1,04 ha	Tout débroussaillage consistant à éliminer ou réduire la strate arbustive et herbacée devra se limiter aux obligations légales de débroussaillage applicables.
22	Alignements d'arbres - Nord Orpellières 	Haie	0,28 ha	
23	Alignements d'arbres - Centre Sérignan 	Alignement d'arbres	1,03 ha	
24	Alignements d'arbres - Stade 	Alignement d'arbres	0,25 ha	

N°	Désignation et illustration	Type	Surface (arrondie)	Préconisations intégrées au règlement du PLU
25	Alignements d'arbres - Rue de l'Égalité 	Alignement d'arbres	0,11 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.
25	Alignements d'arbres - Collégiale Notre-Dame-De-Grâce 	Alignement d'arbres	0,16 ha	Tout débroussaillage consistant à éliminer ou réduire la strate arbustive et herbacée devra se limiter aux obligations légales de débroussaillage applicables.
26	Boisement - Condamines 	Boisement	0,25 ha	
27	Boisement - Les Alcanals 	Boisement	0,25 ha	
28	Boisement - La Vistoule 	Boisement	6,42 ha	

N°	Désignation et illustration	Type	Surface (arrondie)	Préconisations intégrées au règlement du PLU
29	Boisement bord Galine 	Boisement	1,00 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.
30	Boisement Clos Marin 1 	Boisement	0,46 ha	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	3,15 ha	
32	Boisement - Cigalière 1 	Boisement	0,35 ha	
33	Boisement - Cigalière 2 	Boisement	0,13 ha	
34	Boisement - Château Vargoz 	Boisement	0,19 ha	

N°	Désignation et illustration	Type	Surface (arrondie)	Préconisations intégrées au règlement du PLU
35	Arbre remarquable – Les Acanals (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.
36	Arbre remarquable – Les Acanals (est) 	Arbre isolé	-	
37	Arbre remarquable – Les Acanals (ouest)	Arbre isolé	-	
38	Arbre remarquable – Les Flottes (nord) 	Arbre isolé	-	
39	Arbre remarquable – Les Flottes (sud) 	Arbre isolé	-	
40	Arbre remarquable – Bord Galline <i>(Azérolier isolé situé en bordure nord de vigne à l'ouest du boisement de la Galline)</i>	Arbre isolé	-	

N°	Désignation et illustration	Type	Surface (arrondie)	Préconisations intégrées au règlement du PLU
41	Corridor écologique - Corridor reliant le plateau de Vendres à la plaine de l'Orb 	Corridor écologique	163,15 ha	Les clôtures créées doivent être sans fondations et perméables (grillage à mailles d'environ 20 cm). Elles devront être ouvertes au niveau du sol sur une hauteur minimale de 15 cm. Elles ne peuvent pas être doublées. Elles peuvent être constituées simplement par une haie végétale comprenant au moins 3 essences de la palette végétale présentée ci-dessous. La palette végétale ci-dessous est imposée pour la constitution de clôtures végétales, ou pour toute autre fin de délimitation et de création de haies ou alignements d'arbres. Toute plantation nouvelle, ou remplacement, d'alignement ou haie, devra suivre cette palette végétale. ARBUSTES <i>Amelanchier vulgaris</i> Amélanchier <i>Arbutus unedo</i> Arbousier <i>Bupleurum fruticosum</i> Buplèvre <i>Cerasus mahaleb</i> Bois de Sainte-Lucie <i>Cistus monspeliensis</i> Ciste de Montpellier <i>Cistus albidus</i> Ciste blanc <i>Cistus salvifolius</i> Ciste à feuille de sauge <i>Coriaria myrtifolia</i> Corroyère <i>Coronilla glauca</i> Coronille glauque <i>Crataegus monogyna</i> Aubépine <i>Daphne gnidium</i> Daphné garou <i>Lonicera etrusca</i> Chèvrefeuille de Toscane <i>Lonicera implexa</i> Chèvrefeuille des Baléares <i>Paliurus spina-christi</i> Paliure <i>Phillyrea angustifolia</i> Filiaire à feuilles étroites <i>Phyllirea rotundifolia</i> Filiaire à feuilles rondes <i>Pistacia lentiscus</i> Pistachier lentisque <i>Pistacia terebenthus</i> Pistachier térébinthe <i>Rhamnus alaternus</i> Nerprun alaterne <i>Rosa canina</i> Eglantier <i>Rosa sempervirens</i> Rosier toujours vert <i>Rosmarinus officinalis</i> Romarin officinal <i>Spartium junceum</i> Spartier <i>Vitex agnus-castus</i> Gattilier <i>Viburnum tinus</i> Laurier tin

N°	Désignation et illustration	Type	Surface (arrondie)	Préconisations intégrées au règlement du PLU
				PETITS ARBRES <i>Crataegus azarolus</i> Azérolier <i>Fraxinus angustifolia</i> Frêne à feuilles étroites <i>Fraxinus ornus</i> Frêne à fleur <i>Cydonia oblonga</i> Cognassier <i>Morus alba</i> Mûrier blanc <i>Olea europea sylvestris</i> Oléastre <i>Prunus dulcis</i> Amandier <i>Punica granatum</i> Grenadier <i>Pyrus amygdaliformis</i> Poirier à feuille d'aman- dier <i>Quercus pubescent</i> Chêne pubescent <i>Quercus ilex</i> Chêne vert <i>Sorbus domestica</i> Sorbier domestique Pour toutes les plantations (arbres isolés, haies etc.) toute espèce exotique est proscrite. Toute espèce invasive recensée sur la base invmed.fr l'est également. Tout débroussaillage consistant à éliminer ou réduire la strate arbustive devra se limiter aux obligations légales de débroussaillage applicables. La création de murs-bahuts est interdite.

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Ils s'agit des protections établies au titre des articles L.113-1 et L121-27 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.

Les espaces boisés classés sont cartographiés sur le règlement graphique du PLU.



TITRE 5. LES ZONES URBAINES

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

La zone Uh concerne la valorisation et l'affirmation d'un secteur à vocation d'hébergements hôteliers, 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.

La zone Um concerne un secteur à vocation d'équipements communaux de type maison médicale.

La zone UP correspond au secteur du projet de port qui s'inscrit dans une démarche de requalification et de valorisation.

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

La zone Uz correspond à la ZAC «Les Jardins de Sérignan», opération en cours d'urbanisation. Elle fait d'objet d'un cahier des prescriptions architecturales et paysagères (CPAP). Le CPAP est tout entier annexé au présent règlement.

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, UB, UC 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, UEP, UH, UM, UP, US ET Uz

Les zones UA, UB et UC 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 équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 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, et qu'elles soient 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, et qu'elles soient invisibles depuis l'espace public.
 - Les installations photovoltaïques hors sol en lien avec un bâtiment public ou un équipement public.
- Les murs de soutènement de front de taille en limite de propriété ou implantés à moins de 3 m d'une limite séparative.
- Les travaux de réfection des bâtiments classés à condition de respecter les règles de l'art.

En zones UA, UB, UC, UD et Uz (non compris en zones UzC et UzT)

Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :

- **Habitation,**
- **Artisanat et commerce de détail à condition que :**
 - **Les surfaces de vente liées à ces sous-destinations soient :**
 - de 700 m² maximum au sein de la localisation préférentielle de centralité telle qu'identifiée dans le règlement graphique,
 - de 300 m² maximum en dehors de la localisation préférentielle, et que les nouveaux projets d'équipement soient travaillés dans le tissu urbain existant, de préférence en cœur de ville ou de village, nouveaux quartiers d'envergure ou sur un axe passant menant au cœur de ville et déjà fortement marqué par l'activité commerciale.
 - **Leur fonctionnement ne doit pas constituer une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone et les quartiers d'habitation.**
- **Restauration,**
- **Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,**
- **Hôtel,**
- **Autres hébergements touristiques,**
- **Bureau.**

En zones UA et UB

Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de cuisine dédiée à la vente en ligne, sous réserve que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone.

En zone Uh

Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :

- **Restauration,**
- **Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,**
- **Hôtel,**
- **Autres hébergements touristiques.**

En zone Um

Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :

- **Restauration,**
- **Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,**
- **Hôtel,**
- **Autres hébergements touristiques.**

En zone UP

Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

- **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 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...),
- Artisanat et commerce de détail à condition que :
 - Les surfaces de vente liées à ces sous-destinations soient de 300 m² maximum, et que les nouveaux projets d'équipement soient travaillés dans le tissu urbain existant, de préférence en cœur de ville ou de village, nouveaux quartiers d'envergure ou sur un axe passant menant au cœur de ville et déjà fortement marqué par l'activité commerciale.
- Restauration,
- Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Entrepôt,
- Bureau.

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 à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, et à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

En zone Us

Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :

- Habitation,
- Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

En zone Uzc

Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :

- Artisanat et commerce de détail à condition que :
 - Les surfaces de vente liées à ces sous-destinations soient de 300 m² maximum, et que les nouveaux projets d'équipement soient travaillés dans le tissu urbain existant, de préférence en cœur de ville ou de village, nouveaux quartiers d'envergure ou sur un axe passant menant au cœur de ville et déjà fortement marqué par l'activité commerciale.
 - Leur fonctionnement ne doit pas constituer une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone et les quartiers d'habitation.
- Restauration,
- Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Bureau,
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

En zone Uzt

Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation d'autres hébergements touristiques.

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 Uep	Zone Uh	Zone Um	Zone UP	Zone Us	Zone Uz	Zone Uzc	Zone Uzt
Sous-destinations													
Exploitation agricole et forestière		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Habitation						X	X	X	X			X	X
	Logement					X	X	X	X			X	X
	Hébergement					X	X	X	X			X	X
Commerce et activités de services						X							
	Artisanat et commerce de détail					X	X	X		X			X
	Restauration					X		X		X			X
	Commerce de Gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle					X							X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hôtel					X		X	X	X		X	X
	Autres hébergements touristiques					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 et assimilés												
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale												
	Salles d'art et de spectacles												
	Équipements sportifs												
	Lieux de culte												
	Autres équipements recevant du public												
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire										X			X
	Industrie	X	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
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	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 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 sauf en zones Uep et Um,
- 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) ne rentrant pas dans les occupations et utilisations précédemment autorisées,
- Les constructions annexes constituées en matériaux bruts ou de récupération, ne s'harmonisant pas avec la construction principale,

En zones UA et UB

Le changement de destination et le changement d'usage des garages et des places de stationnements privées sont interdits sauf pour les projets d'intérêt général.

1.3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**En zones UA, UB et Us**

Les opérations de lotissement ou de construction générant la création de 20 logements et plus devront comporter au minimum 40 % de logements locatifs sociaux, ou un taux majoré si le plan de zonage ou une orientation d'aménagement et de programme le prévoit.

En zones UC et UD

Les opérations de lotissement ou de construction aboutissant à la création de 3 logements et plus devront comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, et 1 logement social au minimum.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES, EXISTANTES OU À CRÉER OU À MODIFIER

En zone UA

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

La continuité des implantations pourra être assurée également par un mur de clôture à valeur de façade (mur plein surmonté d'une grille ou d'un grillage). Dans ce cas, le bâtiment sera implanté en respectant un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement.

En zone UB

Les bâtiments doivent être édifiés soit à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à cet alignement.

En zones UC, UD, Uh, Um et Us

Les bâtiments doivent être édifiés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées. Les portails d'accès seront aussi implantés à 5 mètres de cet alignement.

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

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 et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsque la construction intègre une opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupé afin d'assurer une unité architecturale et une insertion harmonieuse dans le paysage urbain. Cette exception ne s'applique pas aux bâtiments situés en limite de l'opération.
- Lorsque 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.
- Si le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec des constructions existantes de part et d'autres du projet, dans le but de former une unité architecturale.
- Au-delà de l'alignement ou du retrait, 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 par rapport à l'alignement ;
 - Que les balcons soient édifiés à partir du deuxième niveau sur RDC.
- Pour les immeubles bâtis existants, au gabarit et à l'implantation 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 ou du gabarit de ces immeubles avec les dites prescriptions, soit de réaliser des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit des immeubles.
- Pour les terrasses surélevées de moins de 0.20 mètre par rapport au terrain naturel.
- Pour les **bassins de piscine, non couverts et enterrés** 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 et privées existantes ou à créer. Si le bassin est entouré de plages celles-ci devront être implantées à au moins 1 mètre de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Dans tous les cas une bande de 0,80 mètre devra être plantée par des haies méditerranéennes vives.

En zone Uz (y compris en zone Uzc et UZt)

Se référer au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC «Les Jardins de Sérignan».

En zones Uep et UP

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**En zones UA, Uep, Um et UP**

Non réglementé.

En zone UB

Les bâtiments doivent 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.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- Pour les constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsque la construction intègre une opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupé afin d'assurer une unité architecturale et une insertion harmonieuse dans le paysage urbain. Cette exception ne s'applique pas aux bâtiments situés en limite de l'opération.
- Pour les immeubles bâtis existants, au gabarit et à l'implantation 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 ou du gabarit de ces immeubles avec les dites prescriptions, soit de réaliser des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit des immeubles.
- Pour les terrasses surélevées de moins de 0.20 mètre par rapport au terrain naturel.
- Pour les bassins de piscine, non couverts et enterrés en dessous du terrain naturel avant travaux, et à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Si le bassin est entouré de plages celles-ci devront être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

En zones UC, UD, Uh 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 être inférieure à 3 mètres.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- Pour les constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Pour les immeubles bâtis existants, au gabarit et à l'implantation 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 ou du gabarit de ces immeubles avec les dites prescriptions, soit de réaliser des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit des immeubles.
- Lorsque la construction intègre une opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupé afin d'assurer une unité architecturale et une insertion harmonieuse dans le paysage urbain. Cette exception ne s'applique pas aux bâtiments situés en limite de l'opération.
- Pour les garages dont la hauteur totale n'excède pas 4,5 mètres au faitage ou à l'acrotère, et dont le linéaire cumulé sur une limite séparative n'excède pas 6 mètres, et dans la limite d'un seul bâtiment par unité foncière.
- Pour les abris de jardin et locaux techniques de piscines dont la hauteur n'excède pas 2 mètres au faitage ou à l'acrotère. Chaque bâtiment est limité à une emprise au sol de 2,5 m². Un seul bâti de ce type pourra être édifié sur l'unité foncière. Ce bâti devra présenter des caractéristiques qui garantissent son insertion harmonieuse dans son environnement.
- Pour les terrasses surélevées de moins de 0.20 mètre par rapport au terrain naturel.

- Pour les **bassins de piscine, non couverts et enterrés** en dessous du terrain naturel avant travaux, et à condition de respecter un **recul minimal de 2 mètres** par rapport aux limites séparatives. Si le bassin est entouré de plages celles-ci devront être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

En zone Uz (y compris en zone Uzc et UZt)

Se référer au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC «Les Jardins de Sérignan».

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

En zones UA, Uep, Um et UP

Non réglementé.

En zones UB, UC, UD, Uh et Us

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions doivent être 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.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- Pour les constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsque la construction intègre une opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupé afin d'assurer une unité architecturale et une insertion harmonieuse dans le paysage urbain. Cette exception ne s'applique pas aux bâtiments situés en limite de l'opération.
- Pour les bassins de piscine, non couverts et enterrés en dessous du terrain naturel avant travaux et leurs plages contiguës, à condition que celles-ci ne soient pas surélevées par rapport au terrain naturel.

En zone Uz (y compris en zone Uzc et UZt)

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

En zones UA, UB, Uep, Um, UP et Us

Non réglementé

En zones UC, UD et Uh

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

- 0,3 si la surface de l'unité foncière est inférieure à 350 m² ;
- 0,4 si la surface de l'unité foncière est supérieure ou égale à 350 m² ;

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

En zone Uz (y compris en zone Uzc et UZt)

Se référer au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC «Les Jardins de Sérignan».

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 zone UA

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants. Dans le cas de projets d'habitats collectifs nouveaux, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 14 mètres par rapport au terrain naturel 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.

Dans le cadre de projet de rénovation, le volume des constructions existantes ne pourra être augmenté. La hauteur du bâtiment ne pourra être harmonisée avec celles de deux bâtiments mitoyens.

En zone Us

La hauteur maximale des bâtiments est de **12 mètres par rapport au terrain naturel** et dans la limite de 3 niveaux (R+2).

En zones UB, UC, UD, Uh et Um

La hauteur maximale des bâtiments est de **8 mètres par rapport au terrain naturel** et dans la limite de 2 niveaux (R+1).

En zones UB, UC et Um

Une hauteur de 12 mètres (R+2 ou R+1+attique) 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 à condition que le projet génère plus de 1500 m² de surface de plancher et qu'il garantisse une intégration du projet dans l'environnement bâti existant.

En zone Uep

Non réglementé.

En zone Uz

Se référer au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC «Les Jardins de Sérignan».

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.

En zone Uz

Se référer au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC «Les Jardins de Sérignan».

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 sont interdites.

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 respectés.

Les grilles et les balcons

Les balcons débordant sur le domaine public seront autorisés en accord avec la Ville. Le débord sur le domaine public ne pourra excéder 50 cm en saillie de façade 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 de la façade 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 (les conduits, systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, panneaux et 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. Les panneaux solaires et les chauffe-eaux solaires doivent être parfaitement intégrés dans les volumes de la construction ou surimposition en directe. Sur les toitures terrasses, l'installation ne pourra dépasser l'acrotère.

TOITURE

En toutes zones

Les climatiseurs posés en toiture devront être parfaitement intégrés dans les volumes bâtis de la construction. Ils ne seront pas visibles depuis le domaine public.

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 faîtages 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 couvrement 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 faîtage et des lignes d'égout.

Les lignes de faîtage 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 terrasses en décaissé de toitures sont interdites.

Dans le périmètre des monuments historiques, les toitures terrasses accessibles ou non sont autorisées sous réserve de l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France, et qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public et s'intègrent dans l'environnement bâti. **Toute toiture accessible devra être accompagnée d'un dispositif anti-chute, en retrait de 1 mètre à l'acrotère.**

Hors du périmètre des monuments historiques :

- Les toitures terrasses **accessibles ou non** sont autorisées sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le bâti environnant. Toute toiture terrasse **accessible** devra être accompagnée d'un dispositif anti-chute, en retrait de 1 mètre à l'acrotère.
- Les terrasses extérieures accessibles ou non ou les patios en saillie des façades sont autorisées, à condition qu'elles se situent prioritairement côté cour intérieure, et qu'ils s'intègrent au bâti environnant.

Dans tous les cas (hors et dans le périmètre des monuments historiques), le dispositif anti-chute devra être intégré au volume bâti et / ou composé par des garde-corps de conception simple.

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 devront être 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 verrières en toiture ou les puits de lumière, à condition qu'elles soient placées près du faîtage, construits avec des profils métalliques pleins de faible section (acier ou fonte) peints dans des tons sombres. Leur taille doit rester modeste et proportionnée par rapport à la surface totale de la toiture.

Les ouvertures en toiture et terrasses sont autorisées pour les bâtiments à vocation d'intérêt collectif et de services publics sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le paysage urbain.

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 du toit le moins visible depuis l'espace public. Elles ne devront pas être implantées sur le faîtage.

Dans la mesure du possible, elles seront intégrées dans les volumes bâtis.

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. Ils devront être implantés en toiture à proximité du faîtage.

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 seront en zinc. 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, Uh, Um et Us

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.

Les ouvertures en toiture, les dispositifs anti-chute, les souches de cheminée et les paraboles devront être intégrés au volume bâti.

Les descentes d'eaux pluviales seront de même couleur que les menuiseries.

En zone Uep Um

Non réglementé.

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 volets roulants et coulissants de la façade donnant sur rue sont interdits. Le blanc est interdit. Le pétitionnaire veillera à poser des menuiseries d'un matériaux non brillantes et adaptés au caractère des lieux et paysages avoisinants.

Les matériaux d'imitation sont interdits.

Seront privilégiés et recherchés :

- Le respect du matériau traditionnel comme le bois, le respect des proportions,
- Les caractéristiques des menuiseries existantes (petit bois),
- Les dispositions des portes de garage au nu intérieur des façades.

Les volets et les portes de garage sur rue devront être composés de lames bois verticales, peintes dans les teintes de gris coloré (bleu, rouge, etc, ...).

Ne seront pas autorisés :

- L'emploi de matériaux brillants,

Les portails sur rails extérieurs disposés en façade sont interdits.

Les percements et modification de percements

Dans le cadre de travaux sur des bâtiments existants, 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.

Les portes de garage cintrées ne pourront être modifiées, sauf à intégrer en imposte qui s'harmonise avec les caractéristiques du bâti concerné et les paysages urbains avoisinants.

Les ouvertures nouvelles non visibles depuis l'espace public, 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 seront préférentiellement constitués de lames bois verticales, y compris les portes de garage.

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, Uep, Um et Us

Non réglementé.

CLÔTURES

En toutes zones, excepté en zone Uz

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 sur voies 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 fini. 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 vue d'être recouvert d'un enduit, les brises-vues (notamment lames horizontales).

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 zones UA et UB

Seul l'emploi de matériaux traditionnellement utilisés dans le cœur 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. La teinte sera légèrement plus foncée que celle du bâtiment principal.

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

Sous réserve des dispositions 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 :**
 - Soit d'un mur en pierre apparente ou enduit d'une hauteur maximale de 1.80 mètre doublé d'une haie vive.
 - Soit d'un mur plus bas surmonté d'un grillage rigide et doublé d'une haie vive, sans jamais dépasser 1.80 mètre.
- **En limites séparatives :**
 - Soit un grillage rigides ou un mur enduit d'une hauteur totale de 1.80 mètre doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.
 - Soit d'un mur plus bas surmonté d'un grillage rigide et doublé d'une haie vive, sans jamais dépasser 1.80 mètre.

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

Ces hauteurs ne considèrent pas les murs de soutènement de terres naturelles.

Tout mur de soutènement de terres naturelles devra avoir un aspect qui s'harmonise avec le bâti principal environnant.

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

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 seront disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30 cm). 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'ordonnancement des différentes façades.

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

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.

Elles devront être intégrées à la façade du bâtiment sur lequel elle s'implantent.

BOITES AUX LETTRES ET AIRES DE POUBELLES

Les boîtes aux lettres devront être encastrées et regroupées au sein du volume bâti ou des clôtures. Elles devront être accessibles 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, de climatisation en saillie de 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 devra être étudiée dans la conception du bâtiment afin de ne pas être visible depuis le domaine public. Sauf s'ils sont intégrés à la construction existante, ou à créer, de préférence sur les parties cachées, ils seront 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 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...).

Les espèces végétales devront être peu consommatrices d'eau tout en veillant à ce qu'elles soient non invasives et non allergènes.

Concernant la végétalisation des espaces de stationnement, il convient de se référer aux dispositions générales du présent règlement.

En zones UA, UB, Uep, Um et Us

Non réglementé.

En zones UC, UD et Uh

Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum :

- 70% si la surface de l'unité foncière est inférieure à 350 m², dont 30% de surfaces plantées ;
- 60% si la surface de l'unité foncière est supérieure ou égale à 350 m², dont 30% de surfaces plantées.

Le coefficient d'espaces libres est au minimum de 5% pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

En zone Uz

Se référer au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC «Les Jardins de Sérignan».

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 collectifs ou ouverts au public ou à de la clientèle. 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 clairs et qualitatifs et les surfaces non imperméabilisés de type stabilisé, plaques alvéolées, pavés.

En zone UA

Pour tout nouveau logement (construction nouvelle et / ou modification d'un bâtiment existant) : deux places de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété,

Pour la réhabilitation de logements légalement existants (sans création de logement supplémentaire) : 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 et Us

Pour la réalisation de places de stationnement «visiteurs» :

Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, construction groupée, ...), il est exigé la création :

- de deux places de stationnement ouvertes au public par tranche de 0 à 3 logements.

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 issues ou non d'une opération d'aménagement, de constructions groupées, deux places de stationnement par logement qui pourront être ouvertes sur la voie publique ou privée existante, à créer ou à modifier ;
- 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, deux places de stationnement par logement,
- pour la réhabilitation de logements existants (sans création de logement supplémentaire) : pas d'obligation de stationnement.

En zone Uh

Il est exigé la réalisation de deux places au minimum par hébergement et de deux places ouvertes au public par tranche de 0 à 3 hébergements. Le nombre de places exigées pour les autres destinations admises dans la zone est de deux places ouvertes au public par tranche de 0 à 40 m² surface de plancher.

En zones Uep, Um et UP

Le stationnement sera adapté aux caractéristiques de l'opération envisagée et la demande d'autorisation d'urbanisme détaillera l'offre en stationnement existante à proximité.

Une place de stationnement par tranche de 0 à 150 m² de surface de plancher sera aménagée si et seulement si, la capacité d'accueil d'un bâtiment existant est augmentée par l'ajout de prestations supplémentaires.

En zone Uz (y compris en zones Uzc et Uzt)

Se référer au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC «Les Jardins de Sérignan».

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

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.

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 dans le cadre de la construction de la clôture sur voie. 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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- 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 placés sur la parcelle privative, dans les jardins ou cours, et qu'elles soient 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, et qu'elles soient 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 à condition que les surfaces de vente liées à ces sous-destinations soient au minimum de 300 m²,
- Restauration,
- Commerce de gros,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hôtel,

- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureau,
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

L'ensemble de ces sous-destinations est assujetti au respect des conditions suivantes

- Leur fonctionnement ne doit pas constituer une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone et les quartiers d'habitation ;
- Que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

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,

Les parkings sous réserve de respecter les prescriptions décrites dans les dispositions générales en matière d'ombrage (végétalisation, ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables, ...) et de réduction de l'imperméabilisation des sols.

En zone UEv

Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :

- Exploitation agricole,
- Artisanat et commerce de détail à condition que les surfaces de vente liées à ces sous-destinations soient de 300 m² maximum et qu'elles soient liées à l'activité relative à la cave coopérative,
- Commerce de gros,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureau.

Pour être autorisées, ces sous-destinations doivent être liées à l'activité viticole relative à la cave coopérative.

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,

Les parkings sous réserve de respecter les prescriptions décrites dans les dispositions générales en matière d'ombrage (végétalisation, ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables, ...) et de réduction de l'imperméabilisation des sols.

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 Uec	Zone Uev
	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		
	Restauration		X
	Commerce de Gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Cinéma		X
	Hôtel		X
	Autres hébergements touristiques	X	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 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
	Lieux de culte	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		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 détritiques, 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 photovoltaïques (champs, panneaux au sol) ne rentrant pas dans les occupations et utilisations précédemment autorisées.

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 EXISTANTES OU À CRÉER OU À MODIFIER

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 et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et de 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées.

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.

En zone UEv

Les bâtiments doivent être édifiés avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et de 10 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées.

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

En zones UEc et UEv

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 planter ($D = H / 2$), sans être inférieure à 5 mètres.

Des règles d'implantation différentes pourront être 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.»

En zones UEc

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

En zones UEv

La hauteur maximale des bâtiments est de **21 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.

En zone UEc

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

Toiture

En zone UEc

Les toitures tuiles ne sont pas autorisées.

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 fini.

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.

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.

Sous réserve des dispositions 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 :**
 - Soit d'un **grillage rigide posé sur un mur bahut de 0.2 mètre et doublé d'une haie vive, sans jamais dépasser 1.80 mètre.**
- **En limites séparatives :**
 - Soit un **grillage rigides ou un mur enduit d'une hauteur totale de 1.80 mètre doublé d'une haie vive** composée d'essences méditerranéennes.
 - Soit d'un **mur plus bas surmonté d'un grillage rigide et doublé d'une haie vive, sans jamais dépasser 1.80 mètre.**

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

Des hauteurs différentes de 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...), pour tout type de clôture.

Des règles différentes pourront être autorisées pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée.

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'ordonnancement 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.

Les dispositifs devront être intégrés au volume bâti et / ou à des bandeaux spécifiques.

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...).

Les espaces ouverts au publics, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement ouvertes ou non au public doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par tranche de 0 à 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

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 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...).

Les espèces végétales devront être peu consommatrices d'eau tout en veillant à ce qu'elles soient non invasives et non allergènes.

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 collectifs ou ouverts au public ou à de la clientèle. 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 clairs et qualitatifs et les surfaces non imperméabilisés 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

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.

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

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 à urbaniser 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.

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

Les zones I-AUz et I-AUzep intègrent l'OAP relative au projet urbain «Garenque», avec laquelle elles doivent être urbanisées en compatibilité.

Elles font aussi l'objet de règles devant être respectées, et qui sont issues du cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales.

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 et I-AUzep intègrent l'OAP du projet urbain «Garenque», avec laquelle elles doivent être urbanisées 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 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.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- 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 placés sur la parcelle privative, dans les jardins ou cours, et qu'elles soient 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, et qu'elles soient invisibles depuis l'espace public ;
 - Les installations photovoltaïques hors sol (toitures, façades, ombrières sur parking...).

En zone I-AUz

Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :

- Logements,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureau, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour les quartiers d'habitations et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans la zone,
- Autres équipements recevant du public.

Pour être autorisées, ces sous-destinations doivent se réaliser dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble et s'inscrire dans l'OAP afférente.

En zone I-AUep

Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Autres équipements recevant du public

Pour être autorisées, ces sous-destinations doivent se réaliser dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble et s'inscrire dans l'OAP afférente.

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-AUz	Zone I-AUzep
	Sous-destinations		
Exploitation agricole et forestière		X	X
	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Habitation			X
	Logement		X
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de services			X
	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de Gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Cinéma	X	X
	Hôtel	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	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 et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Équipements sportifs	X	X
	Lieux de culte	X	X
	Autres équipements recevant du public		

Destinations		Zone I-AUz	Zone I-AUzep
	Sous-destinations		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			X
	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	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, excepté en zone I-AUzep,
- 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 35% de logements locatifs sociaux doit être produit au sein du programme de constructions 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 EXISTANTES OU À CRÉER OU À MODIFIER

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

En zone I-AUz

Les bâtiments doivent être édifiés avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées.

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.
- Pour assurer une unité architecturale étudiée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.
- Pour les terrasses surélevées de moins de 0.20 mètre par rapport au terrain naturel.
- Pour les **bassins de piscine, non couverts et enterrés** 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 et privées existantes ou à créer. Si le bassin est entouré de plages celles-ci devront être implantées à au moins 1 mètre de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Dans tous les cas une bande de 0,80 mètre devra être plantée par des haies méditerranéennes vives.

En zone I-AUzep

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zone I-AUz

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 planter ($D = H / 2$), sans être inférieure à 3 mètres.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Pour assurer une unité architecturale étudiée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.
- Pour les garages dont la hauteur totale n'excède pas 4,5 mètres au faitage ou à l'acrotère, et dont le linéaire cumulé sur une limite séparative n'excède pas 6 mètres, et dans la limite d'un seul bâtiment par unité foncière.
- Pour les abris de jardin et locaux techniques de piscines dont la hauteur n'excède pas 2 mètres au faitage ou à l'acrotère. Chaque bâtiment est limité à une emprise au sol de 2,5 m². Un seul bâti de ce type pourra être édifié sur l'unité foncière. Ce bâti devra présenter des caractéristiques qui garantissent son insertion harmonieuse dans son environnement.
- Pour les terrasses surélevées de moins de 0.20 mètre par rapport au terrain naturel.
- Pour les **bassins de piscine, non couverts et enterrés** en dessous du terrain naturel avant travaux, et à condition de respecter un **recul minimal de 2 mètres** par rapport aux limites séparatives. Si le bassin est entouré de plages celles-ci devront être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

En zone I-AUzep

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées de façon à ne pas générer ou le moins possible de troubles du voisinage. Autant que faire se peut, les bâtiments se faisant face seront espacés de 3 mètres minimum, sauf si elles s'intègrent dans un plan d'aménagement d'ensemble.

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 I-AUz**Pour les habitations individuelles de type logement individuel et logement individuel en bande**

La hauteur maximale des constructions est de 8,50 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). Des attiques pourront être aménagées en R+3 sous réserve de ne pas dépasser 14 mètres.

Les édifices et les éléments techniques pourront s'élever d'un mètre au dessus de la hauteur autorisée ci-dessus.

En zone I-AUep

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

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.

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.

En zone I-AUz

Tout type de clôture (mur, mur et grillage rigide ou grillage rigide) devra être doublé d'une haie d'essences méditerranéennes de 0,80 mètre de large.

- **En limite de voies ou emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation :**
 - Soit d'un mur en pierre apparente ou enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre et surmonté d'un grillage rigide, sans jamais dépasser 1.80 mètre.
 - Soit d'une haie vive sans jamais dépasser 1.80 mètre.
- **En limites séparatives :**
 - Soit un grillage rigide d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.
 - Soit un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre et surmonté d'un grillage rigide, sans jamais dépasser 1.80 mètre.

Pour tout type de clôtures, ne sont pas considérées dans les hauteurs mesurées, les murs de soutènement qui tiennent des terres naturelles. En cas de terres de remblai, la hauteur sera calculée depuis le niveau du terrain naturel.

Des règles différentes pourront être autorisées pour la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Des adaptations pourront autorisées en zone I-AUz, afin d'assurer une gestion pérenne des enjeux faunistiques ou techniques (de type hydraulique, topographique).

En zone I-AUzep

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 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...).

Les espèces végétales devront être peu consommatrices d'eau tout en veillant à ce qu'elles soient non invasives et non allergènes.

Concernant la végétalisation des espaces de stationnement, il convient de se référer aux dispositions générales du présent règlement.

En zone I-AUz

Les espaces libres en pleine terre doivent représenter un minimum de 30%. À l'échelle des unités foncières, les objectifs en la matière sont fixés dans le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales de l'opération.

Pour les espaces de stationnements regroupés ou collectifs de véhicules, ils seront préférentiellement réalisés avec des revêtements perméables ou semi-perméables. Les revêtements filtrants sont priorités.

En zone I-AUzep

Les espaces libres de pleine terre devront être en partie plantés.

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 imperméabilisés de type stabilisé, plaques alvéolées, pavés.

En zone I-AUz

Pour la réalisation de places de stationnement «visiteurs» :

Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, construction groupée, ...), il est exigé la création :

- de deux places de stationnement par tranche de 0 à 4 logements.

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, deux places de stationnement par logement ;

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.

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.

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

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 A 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 Aj correspond aux espaces de jardins potagers.

La zone Am correspond à l'aire de lavage pour les engins agricoles.

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).

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 toutes zones

Les clôtures seront constituées par des haies bocagères éventuellement doublées de grillages perméables de type grillage à mouton fixés sur piquets bois sans massif béton (y compris les zones d'accès, les portails). Les clôtures maçonnées avec ou sans soubassement sont interdites ainsi que les piliers et les portails résidentiels.

En zones A et Ap

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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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 placés sur la parcelle privative, dans les jardins ou cours, et qu'elles soient 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, et qu'elles soient invisibles depuis l'espace public.

La réalisation d'une extension d'un bâtiment agricole dès lors que cette extension s'adosse à une construction légalement autorisée et qu'elle ne compromet pas la qualité paysagère du site. Dans la limite d'une seule extension pour une augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol existante.

Les travaux de réfection ou de mise au norme, de construction à destination agricole légalement existant sans augmentation de l'emprise au sol et du volume, à condition que ces travaux améliorent l'insertion dans le milieu environnant et le paysage.

La réalisation d'une extension ou d'une annexe d'un bâtiment d'habitation existant dès lors que cette extension s'adosse à une construction légalement autorisée et qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Une seule extension est autorisée, pour une augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol déjà construite.

Les travaux de réfection ou de mise au norme, de construction à destination d'habitation légalement existant sans augmentation de l'emprise au sol et du volume, à condition que ces travaux améliorent l'insertion dans le milieu environnant et le paysage.

Les piscines traditionnelles enterrées et les piscines hors-sol, dès lors qu'elles s'adossent à une construction habitation légalement autorisée et dans la limite d'une seule par unité foncière. L'implantation de la piscine doit se réaliser dans un rayon de 30 m autour du bâtiment auquel elle se rapporte.

La reconstruction à l'identique des bâtiments dûment autorisés 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 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 ;
- 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 n'excèdent pas 50 m² ;
 - les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, et à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par 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, que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 m², et à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement relatif aux monuments historiques au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre 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 Aj

Les abris de jardins pouvant être équipés de panneaux photovoltaïques sur toiture.

En zone Am

Les travaux et aménagements nécessaires à l'aire de lavage des engins agricoles.

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 A	Zone AL	Zone Aj	Zone Am	Zone Ap
	Sous-destinations					
Exploitation agricole et forestière			X	X	X	
	Exploitation agricole		X	X	X	
	Exploitation forestière		X	X	X	
Habitation			X	X	X	
	Logement		X	X	X	
	Hébergement	X	X	X	X	X
Commerce et activités de services		X	X	X	X	X
	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X
	Restauration	X	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
	Hôtel	X	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	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	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs primaire, 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
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	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 et / ou saisonnier 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,
- Les clôtures pleines (y compris les portails) et/ou constituées de mur bahut,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les panneaux publicitaires avec ou sans massif béton,
- Les forages tubés avec ou sans pose d'un capot de protection sauf ceux directement liée et nécessaires au maintien d'une activité agricole, sous réserve de l'autorisation adéquate,
- Les puits dès lors qu'ils ne sont liés à une activité agricole existante et avérée, et à condition qu'ils fassent l'objet de l'autorisation adéquate,
- Les dispositifs d'assainissement enterrés ou non dès lors que les constructions qu'ils desservent ne sont pas admises par le présent règlement ou qu'elles n'ont pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme,
- Les nouveaux bâtiments, sauf ceux autorisés précédemment,
- Les piscines et les annexes des bâtiments existants, sauf celles autorisées précédemment,
- Le dépôt de matériel de carrière de type gravier, tout venant, sable de carrière. Les parcelles doivent restées en pleine terre, sauf travaux dûment autorisés par le présent règlement. Le bétonnage ou le bitumage des parcelles sont interdits.
- Les cabanes précaires et démontables avec ou sans fondation.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU À CRÉER OU À MODIFIER

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques, privées et chemins ruraux, existants ou à créer.

Seules les clôtures autorisées pourront être implantées avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et chemins ruraux existants ou à créer.

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 constructions doivent être édifiées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Des règles d'implantation différentes pourront être 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 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.»

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 **6 mètres** dans la limite de 1 niveaux (rdc).

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 d'implantation différentes pourront être autorisées :

- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

TOITURES

Toutes les toitures réalisées seront conçues avec deux pentes de 20% à 35%.

Dans le cas d'un projet traditionnel, on s'attachera à respecter le sens majoritaire du faîtage. Doivent être poursuivis l'utilisation de tuiles du même type que des toitures existantes : 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.

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 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. Les enduits seront colorés en fonction de la couleur des terres d'implantation, le blanc est interdit.

Sont également 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.

La préservation des murs anciens en pierre, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales doit être assurée.

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.

Les clôtures seront constituées par des haies bocagères, éventuellement doublées par un grillage perméable

(y compris les zones d'accès à la parcelle = portails) à la petite faune (hauteur limitée à 1.3 m et 25 cm en pied de clôture à réserver) fixé sur piquet bois (les massifs en béton sont interdits). Les clôtures maçonnées (avec ou sans soubassement), les piliers, les portails résidentiels, sont strictement interdits.

Sont par ailleurs 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 vu d'être recouvert d'un enduit, les planches, les canisses, les tôles ou tout autre matériau similaire.

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.

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 bâtiment. 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

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 N correspond à des espaces naturels et forestiers «ordinaires», dont certains sont bâtis ou sont utilisés pour du stationnement.

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 en application de la Loi Littoral.

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 habité. Elle comporte la mare méditerranéenne et ses abords, devant faire l'objet d'une préservation et d'une mise en défens suivant les mesures d'évitement de la séquence ERC du projet de ZAC.

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 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.

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 toutes zones

Les clôtures seront constituées par des haies bocagères éventuellement doublées de grillages perméables de type grillage à mouton fixés sur piquets bois sans massif béton (y compris les zones d'accès, les portails). Les clôtures maçonnées avec ou sans soubassement sont interdites ainsi que les piliers et les portails résidentiels.

En zones N, Ncv, Nep, NT (comprenant NTa et NTc), NTI et Nv

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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires.

En zone N

La réalisation d'une extension d'un bâtiment agricole dès lors que cette extension s'adosse à une construction légalement autorisée et qu'elle ne compromet pas la qualité paysagère du site. Dans la limite d'une seule extension pour une augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol existante.

Les travaux de réfection ou de mise au norme, de construction à destination agricole légalement existant sans augmentation de l'emprise au sol et du volume, à condition que ces travaux améliorent l'insertion dans le milieu environnant et le paysage.

La réalisation d'une extension ou d'une annexe d'un bâtiment d'habitation existant dès lors que cette extension s'adosse à une construction légalement autorisée et qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Une seule extension est autorisée, pour une augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol déjà construite.

Les travaux de réfection ou de mise au norme, de construction à destination d'habitation légalement existant sans augmentation de l'emprise au sol et du volume, à condition que ces travaux améliorent l'insertion dans le milieu environnant et le paysage.

Les piscines traditionnelles enterrées et les piscines hors-sol, dès lors qu'elles s'adossent à une construction habitation légalement autorisée et dans la limite d'une seule par unité foncière. L'implantation de la piscine doit se réaliser dans un rayon de 30 m autour du bâtiment auquel elle se rapporte.

La reconstruction à l'identique des bâtiments dûment autorisés 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 Nep

Les 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.

Les constructions saisonnières légères et démontables, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les antennes relais.

En zones 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 ;
- 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 n'excèdent pas 50 m² ;
 - les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, et à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par 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, que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 m², et à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement relatif aux monuments historiques au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre 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 la qualité paysagère du site :

- Les **constructions et aménagements temporaires** répondant aux besoins de service public balnéaire avec ou sans activités commerciales accessoires liées aux 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** ainsi que les **travaux d'aménagement** qui sont liés.

En zone NR

Les constructions, aménagements ou installations nécessaires à l'exercice des services publics ou à des activités économiques, à condition que ces services ou activités exigent la proximité immédiate de l'eau. Cette possibilité concerne notamment l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque celles-ci sont nécessaires à l'exercice de service public ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électriques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

En zone NT

Les installations, aménagements et constructions à destination de bureau, de commerce et d'équipement commun, y compris les extensions mesurées de ces bâtiments, dès lors qu'elles sont directement liées au fonctionnement du camping.

Les installations de tentes, caravanes, mobil-homes, et habitations légères de loisirs dans la mesure où elles s'inscrivent dans la capacité d'accueil autorisée des campings.

Les aménagements légers suivants sont admis, 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 chemins 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, et qu'ils soient massivement plantés,

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,

La réfection des bâtiments durs légalement existants sans augmentation des emprises et des volumes et que toute modification de l'aspect extérieur apporte une plus-value paysagère.

En zone Nv

Les installations et travaux d'aménagement et d'équipements accessoires aux activités exercées dans les bâtiments existants sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de réfection ou de mise au norme, de constructions sans augmentation de l'emprise au sol et du volume, à condition que ces travaux améliorent l'insertion dans le milieu environnant et le paysage.

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.

En zone Ncv

- Les travaux ou aménagements paysagers, les itinéraires piétons et cycles ainsi que les aménagements participent à la préservation de la mare.

Les voiries et réseaux divers ainsi que les ouvrages et aménagements hydrauliques nécessaires aux destinations et occupations du sol admises dans la I-AUz.

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 N	Zone Ncv	Zone Nep	Zone NL	Zone NR	Zone NT	Zone NTI	Zone Nv	Zone Nzf
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	X	X	X	X	X	X	X
Logement		X	X	X	X	X	X	X	X
Hébergement	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
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
Hôtel	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									
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 et assimilés				X	X				X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X		X	X	X	X	X
Lieux de culte	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X		X	X	X	X	X

Destinations		Zone N	Zone Ncv	Zone Nep	Zone NL	Zone NR	Zone NT	Zone NTI	Zone Nv	Zone Nzf
	Sous-destinations									
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Sont également interdits :

En toutes zones

- Les logements nouveaux,
- 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,
- Le stationnement de caravanes à l'exception de ceux autorisés dans les zones de campings,
- 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. Ne sont pas interdits le stockage et le traitement des déchets réalisés dans les secteurs de campings et leurs permettant notamment de répondre à la réglementation en la matière.
- Les carrières,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile sauf dans les zones autorisées,
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone,
- Les éoliennes,
- Les clôtures (portails compris) pleines et / ou constituées de mur bahut,
- Le dépôt de matériel de carrière de type gravier, tout venant, sable de carrière. Les parcelles doivent restées en pleine terre, sauf travaux dûment autorisés par le présent règlement. Le bétonnage ou le bitumage des parcelles sont interdits,
- Les puits, forages et les dispositifs d'assainissement nouveaux,
- Le stationnement extérieur de véhicule lié à un usage non autorisé par le présent règlement,
- Les cabanes.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU À CRÉER OU À MODIFIER

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques, privées et chemins ruraux, existants ou à créer.

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 constructions doivent être édifiés avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Des règles d'implantation différentes pourront être 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.»

En zones N et NTI

La hauteur **maximale** des constructions est de **6,50 mètres**.

En zones Nep et NT (comprenant les sous-zones NTc et NTa)

La hauteur **maximale** des constructions est de **8,50 mètres**.

En zones N, Nep, NT (comprenant les sous-zones NTc et NTa) et NTI

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone Ncv, NL, NR, Nv et Nzf

Non réglementé.

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

TOITURE

Il sera réalisé des toitures tuiles 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, ou les constructions nécessaires à l'exercice d'un service public.

FAÇADES

Les bâtiments doivent être enduits ou / et couverts de bardage en lames de bois.

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, ou les constructions nécessaires à l'exercice d'un service public.

CLÔTURES

Les murs anciens en pierre seront préservés et restaurés selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

Les clôtures seront constituées par des haies bocagères, éventuellement doublées par un grillage perméable (y compris les zones d'accès à la parcelle = portails) à la petite faune (hauteur limitée à 1.3 m et 25 cm en pied de clôture à réserver) fixé sur piquet bois (les massifs en béton sont interdits). Les clôtures maçonnées (avec ou sans soubassement), les piliers, les portails résidentiels, sont strictement interdits. Les murs nouveaux (pleins ou bahut) sont interdits.

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.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, 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. Tout accès nouveaux sur une voie publique devra faire l'objet d'une attention particulière afin de garantir la sécurité publique.

Un retrait de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer devra être respecté pour tout nouvel accès.

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 légalement 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 les constructions autorisées.