



DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
Commune de Cers

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 par DCM du 10 octobre 2011	Modification du PLU approuvée par DCM du 30 mars 2015	Révision générale du PLU prescrite par DCM du 27 mars 2017	Révision générale du PLU arrêtée par DCM du 26 septembre 2023	Révision générale du PLU ré-approuvée par DCM du 24 septembre 2024
--	---	--	---	--



MAÎTRISE D'OUVRAGE

Commune de Cers

Hôtel de ville - 9 avenue de la Promenade
34420 CERS

DOCUMENT RÉALISÉ PAR :



BETU

Urbanisme - Aménagements

La Courondelle - 58 allée John Boland
34500 BEZIERS
Tél : 04 67 39 91 40

SOMMAIRE

TITRE 1. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES	9
RAPPELS RELATIFS AU RÈGLEMENT	11
1. Précisions relatives au contenu du règlement	11
1.1. <i>Principes généraux</i>	11
1.2. <i>Affectation des sols et destination des constructions</i>	13
<i>Destinations et sous-destinations des constructions</i>	13
<i>Changement de destination</i>	15
<i>Les possibilités d'évolution du bâti existant en zones agricoles ou naturelles</i>	16
CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	17
1. Respect du plan local d'urbanisme	17
2. Dérogations au plan local d'urbanisme et adaptations mineures	17
<i>Adaptations mineures</i>	17
<i>Dérogations aux règles du PLU</i>	17
3. Portée du règlement du PLU à l'égard d'autres législations ou réglementations	18
<i>Demeurent applicables certains articles du règlement national d'urbanisme</i>	18
<i>Les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol</i>	19
<i>Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur</i>	19
<i>Les périmètres qui ont des effets sur l'occupation des sols et figurent en annexe du PLU</i>	19
<i>Les zones de présomption de prescriptions archéologiques</i>	20
<i>Les schémas directeurs d'assainissement</i>	20
4. Autres rappels réglementaires	21
<i>Surface de plancher</i>	21
<i>Emprise au sol</i>	21
<i>Obligation de recours à un architecte</i>	21
<i>Réglementation applicable aux lotissements</i>	21
<i>Performances environnementales et énergétiques</i>	22
<i>Reconstruction après sinistre</i>	22
<i>Publicités, enseignes et préenseignes</i>	22
<i>Projet d'Intérêt Général (PIG) de ligne nouvelle Montpellier Perpignan</i>	23
TITRE 2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	25
1. Division du territoire en zones	27
2. Évolution du bâti existant en zones agricoles ou naturelles	28
3. Accès et voirie	28
<i>Accès</i>	28
<i>Accès en bordures des Routes Départementales</i>	28
<i>Accès sur les voies bordées d'arbres</i>	28
<i>Voirie</i>	28

4.	Stationnement	29
	<i>Stationnement des vélos</i>	29
	<i>Stationnement relatif aux logements locatifs aidés</i>	29
	<i>Principes généraux de dimensionnement pour les voitures et petits utilitaires</i>	29
	<i>Quantitatif</i>	29
5.	Lexique national d'urbanisme et définitions de règles générales	31
	<i>Annexes</i>	31
	<i>Bâtiments</i>	31
	<i>Construction</i>	31
	<i>Construction existante</i>	31
	<i>Densité de construction</i>	31
	<i>Emprise au sol</i>	32
	<i>Espaces libres et plantés</i>	32
	<i>Extension</i>	32
	<i>Façades</i>	32
	<i>Gabarit</i>	32
	<i>Hauteur</i>	33
	<i>Limites séparatives</i>	34
	<i>Local accessoire</i>	34
	<i>Opération d'aménagement d'ensemble</i>	34
	<i>Surface de plancher de la construction</i>	34
	<i>Voies ou emprises publiques</i>	34
6.	Risques et contraintes	36
	<i>Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondations</i>	36
	<i>Carte d'aléa liées à une étude hydraulique des cours d'eau du bassin de l'Ardailou</i>	36
	<i>Risque sismique</i>	37
	<i>Risque retraits et gonflement des argiles</i>	37
	<i>Risque feux de forêts</i>	37
	<i>Bruit et classement sonore d'infrastructures terrestres</i>	37
	<i>Prescriptions techniques générales du SDIS</i>	37
TITRE 3.	EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	39
	RAPPEL RÉGLEMENTAIRE	40
	LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	40
TITRE 4.	LES ÉLÉMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER	43
	CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	45
	LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER À PROTÉGER	46
	LE PATRIMOINE NATUREL À PROTÉGER	51
	<i>Les espaces boisés classés (EBC)</i>	51

TITRE 5. LES ZONES URBAINES	53
CARACTÈRE DES ZONES URBAINES	55
<i>Les zones urbaines de la commune</i>	55
<i>Principales contraintes et servitudes applicables en zones urbaines</i>	55
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	56
1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	56
1.1. <i>Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées</i>	56
1.2. <i>Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	58
1.3. <i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	59
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	60
2.1. <i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	60
<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	60
<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	61
<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	62
<i>Hauteur des constructions</i>	63
2.2. <i>Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère</i>	64
<i>Façades</i>	64
<i>Toiture</i>	65
<i>Ouvertures et menuiseries</i>	67
<i>Clôtures</i>	67
<i>Verrières, marquises</i>	68
<i>Vitrines commerciales</i>	68
<i>Publicité, enseignes et préenseignes</i>	68
<i>Boîtes aux lettres et Aires de poubelles</i>	68
<i>Climatiseurs et Dispositifs, matériaux ou procédés visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions</i>	69
<i>Espaces libres et plantations</i>	69
2.3. <i>Stationnement</i>	70
3. Équipements et réseaux	71
3.1. <i>Accès et voies</i>	71
3.2. <i>Desserte par les réseaux</i>	71
<i>Alimentation en eau potable</i>	71
<i>Encadrement de la réalisation de forages domestiques</i>	71
<i>Défense incendie</i>	71
<i>Assainissement des eaux usées</i>	71
<i>Assainissement eaux pluviales</i>	71
<i>Électricité - Téléphone - Télédistribution</i>	72
<i>Énergies renouvelables</i>	72
3.3. <i>Ordures ménagères</i>	72

TITRE 6. LES ZONES À URBANISER	73
CARACTÈRE DES ZONES À URBANISER	75
<i>Les zones à urbaniser de la commune</i>	<i>75</i>
<i>Principales contraintes et servitudes applicables en zones à urbaniser</i>	<i>75</i>
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	76
1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	76
1.1. <i>Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées</i>	<i>76</i>
1.2. <i>Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	<i>77</i>
1.3. <i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	<i>78</i>
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	79
2.1. <i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	<i>79</i>
<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	<i>79</i>
<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	<i>79</i>
<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>80</i>
<i>Hauteur des constructions</i>	<i>80</i>
2.2. <i>Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>80</i>
<i>Toiture</i>	<i>81</i>
<i>Façades</i>	<i>81</i>
<i>Équipements de façade</i>	<i>81</i>
<i>Clôtures</i>	<i>82</i>
<i>Verrières, marquises</i>	<i>82</i>
<i>Vitrines commerciales</i>	<i>83</i>
<i>Boîtes aux lettres et Aires de poubelles</i>	<i>83</i>
<i>Espaces libres et plantations</i>	<i>83</i>
<i>Publicité, enseignes et préenseignes</i>	<i>83</i>
<i>Climatiseurs et Dispositifs, matériaux ou procédés visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions</i>	<i>83</i>
2.3. <i>Stationnement</i>	<i>84</i>
3. Équipements et réseaux	85
3.1. <i>Accès et voies</i>	<i>85</i>
3.2. <i>Desserte par les réseaux</i>	<i>85</i>
<i>Alimentation en eau potable</i>	<i>85</i>
<i>Encadrement de la réalisation de forages domestiques</i>	<i>85</i>
<i>Défense incendie</i>	<i>85</i>
<i>Assainissement des eaux usées</i>	<i>85</i>
<i>Assainissement eaux pluviales</i>	<i>85</i>
<i>Électricité - Téléphone - Télédistribution</i>	<i>86</i>
<i>Énergies renouvelables</i>	<i>86</i>
3.3. <i>Ordures ménagères</i>	<i>86</i>

TITRE 7. LES ZONES AGRICOLES	87
CARACTÈRE DES ZONES AGRICOLES	89
<i>Les zones agricoles de la commune</i>	<i>89</i>
<i>Principales contraintes et servitudes applicables en zones agricoles</i>	<i>89</i>
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	90
1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	90
1.1. <i>Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées</i>	<i>90</i>
1.2. <i>Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	<i>92</i>
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	94
2.1. <i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	<i>94</i>
<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	<i>94</i>
<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	<i>94</i>
<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>94</i>
<i>Hauteur des constructions</i>	<i>94</i>
2.2. <i>Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>95</i>
<i>Toitures</i>	<i>95</i>
<i>Façades</i>	<i>95</i>
<i>Ouvertures et menuiseries</i>	<i>95</i>
<i>Clôtures</i>	<i>95</i>
<i>Publicité, enseignes et préenseignes</i>	<i>96</i>
<i>Climatiseurs et Dispositifs, matériaux ou procédés visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions</i>	<i>96</i>
2.3. <i>Stationnement</i>	<i>96</i>
3. Équipements et réseaux	97
3.1. <i>Accès et voies</i>	<i>97</i>
3.2. <i>Desserte par les réseaux</i>	<i>97</i>
<i>Eau potable</i>	<i>97</i>
<i>Encadrement de la réalisation de forages domestiques</i>	<i>97</i>
<i>Assainissement des eaux usées</i>	<i>97</i>
<i>Assainissement des eaux pluviales</i>	<i>98</i>
<i>Électricité - Téléphone - Télédistribution</i>	<i>98</i>
3.3. <i>Ordures ménagères</i>	<i>98</i>

TITRE 8. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	99
CARACTÈRE DES ZONES NATURELLES	101
<i>Les zones naturelles de la commune</i>	<i>101</i>
<i>Principales Contraintes et servitudes applicables en zones naturelles</i>	<i>101</i>
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	102
1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	102
1.1. <i>Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisés</i>	<i>102</i>
1.2. <i>Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	<i>102</i>
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	104
2.1. <i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	<i>104</i>
<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	<i>104</i>
<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	<i>104</i>
<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>104</i>
<i>Hauteur des constructions</i>	<i>104</i>
2.2. <i>Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>104</i>
<i>Toiture</i>	<i>104</i>
<i>Façades</i>	<i>104</i>
<i>Clôtures</i>	<i>104</i>
<i>Publicité, enseignes et préenseignes</i>	<i>105</i>
2.3. <i>Stationnement</i>	<i>105</i>
3. Équipements et réseaux	106
3.1. <i>Accès et voies</i>	<i>106</i>
3.2. <i>Desserte par les réseaux</i>	<i>106</i>
<i>Eau potable</i>	<i>106</i>
<i>Encadrement de la réalisation de forages domestiques</i>	<i>106</i>
<i>Assainissement des eaux usées</i>	<i>106</i>
<i>Assainissement des eaux pluviales</i>	<i>107</i>
<i>Électricité - Téléphone - Télédistribution</i>	<i>107</i>
3.3. <i>Ordures ménagères</i>	<i>107</i>



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 effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

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

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

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

1° La maîtrise de l'étalement urbain ;

2° Le renouvellement urbain ;

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

4° La qualité urbaine ;

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

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

7° La renaturation des sols artificialisés.

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

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

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

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

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

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

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

Article L101-3 du Code de l'urbanisme,

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

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

1.2. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article L151-9 du Code de l'urbanisme,

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

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

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

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

- Exploitation agricole et forestière :
 - exploitation agricole,
 - exploitation forestière ;
- Habitation :
 - logement,
 - hébergement ;
- Commerce et activités de service :
 - artisanat et commerce de détail,
 - restauration,
 - commerce de gros,
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - cinéma ;
 - hôtels,
 - autres hébergements touristiques ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
 - salles d'art et de spectacles,
 - équipements sportifs,
 - 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 sept 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 services 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 accueillant une clientèle commerciale.

« **Hôtels** » 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. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'ac-

cueil 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.

LES 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.»

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.»

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 et dans son environnement.

3. PORTÉE DU RÈGLEMENT DU PLU À 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 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 Cers sont délimitées 10 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°2015023-0025 du 23 janvier 2015.

Elles sont soumises à prescriptions archéologiques particulières. Cf arrêté n°2015023-0025 qui constitue l'annexe 2.3 du PLU.

LES SCHÉMAS DIRECTEURS D'ASSAINISSEMENT

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

Lorsqu'ils sont approuvés ces schémas directeurs sont opposables.

4. 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-lotiriers (Code de l'urbanisme, art. L.442-9).

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES

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

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

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

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils. »

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

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables :

« 1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du Code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, 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 sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

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

RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

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

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

PUBLICITÉS, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

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

Ainsi, en application de 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.

PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (PIG) DE LIGNE NOUVELLE MONTPELLIER PERPIGNAN

Le Nord du territoire de Cers est touché par le Projet de «Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan». A la fois par le périmètre de mise à l'étude du projet de travaux, intitulé «zone de passage préférentielle» (ZPP) et l'emprise du PIG.

Dans le cadre de l'actuelle procédure d'urbanisme, ces 2 emprises sont reportées dans le PLU :

- Sur l'annexe 2.4, le plan des prescriptions reportées sur le PLU : le périmètre de la ZPP
- Sur le plan de zonage réglementaire, la pièce 4.2 : l'emprise du Projet d'Intérêt Général correspond à l'emplacement réservé n°1.

La zone de passage préférentielle ne produit pas les effets du P.I.G. mais permet au maître d'ouvrage (SNCF Réseau) d'opposer un sursis à statuer valable deux ans à des autorisations d'urbanisme qui pourraient rendre plus onéreuse la réalisation du projet ferroviaire.

« A l'intérieur de la ZPP, lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, le sursis à statuer peut être prononcé dans les conditions définies à l'article L. 424-1 dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par le représentant de l'Etat dans le département et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. »

Le sursis à statuer qui peut être opposé à des autorisations d'urbanisme dans la zone de passage préférentiel est valable deux ans. Elle est à l'initiative de SNCF Réseau.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

La ZPP ouvre également un droit de délaissement aux pétitionnaires notifiés d'un refus d'autorisation d'urbanisme.





TITRE 2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES



1. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU de Cers 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 Cers les zones urbaines (U) regroupent les zones UA, UC, UCa, Ud et Ud1, Uep, 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, I-AUep et I-AUEv.

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 Ag, Ap et A0.

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 Nep, Ng, Np, Nt et Nz.

2. ÉVOLUTION DU BÂTI EXISTANT EN ZONES AGRICOLES OU NATURELLES

En zones agricoles et naturelles, sont possibles :

- 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. 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.

4. STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VÉLOS

Il est exigé la réalisation d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos lors de la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé.

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 activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place pour le public / 50 m ² sdp et 1 place par personnel	1 place / 100 m ² sdp
	Restauration	1 place / 20 m ² de sdp et places nécessaires pour le personnel	1 place / 100 m ² sdp
	Commerce de gros	si < 100 m ² commerciale : 2 places pour le public / 80 m ² sdp et 1 pour le personnel / 5 places destinées à l'accueil du public	1 place / 100 m ² sdp
		si > 100 m ² commerciale : 1 fois la surface affectée à la surface commerciale	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour le public / 50 m ² sdp et 1 place par personnel	1 place / 100 m ² sdp
	Cinéma	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des capacités d'accueil (nb de salles et nb de places)	
	Hôtels et autres hébergements touristique	1 place / 2 chambres	1 place / 100 m ² sdp
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 et 1 pour le personnel / 30 m ² sdp	1 place / 100 m ² sdp
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des capacités d'accueil (nb de salles et nb de places)	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place pour le public / 30 m ² sdp et 1 place par personnel	1 place / 100 m ² sdp

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.

5. 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.

ANNEXES

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.

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.

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.»

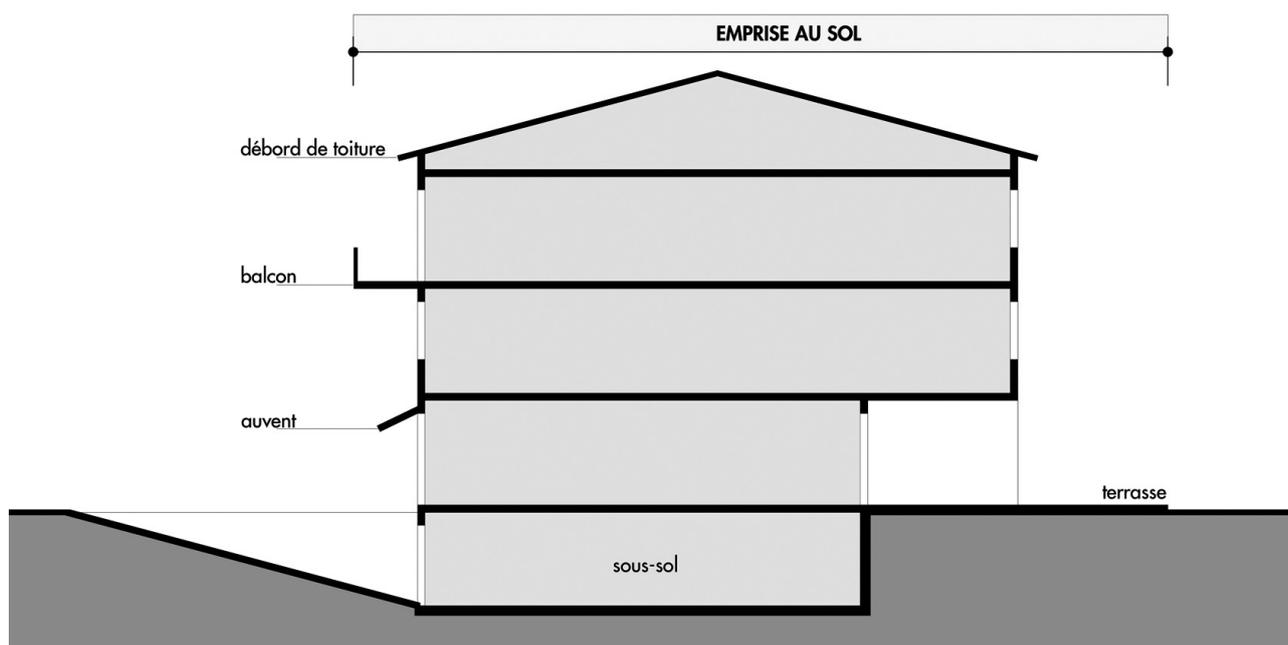
La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.»

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.»



ESPACES LIBRES ET PLANTÉS

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.).

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 prospectes et d'emprise au sol.

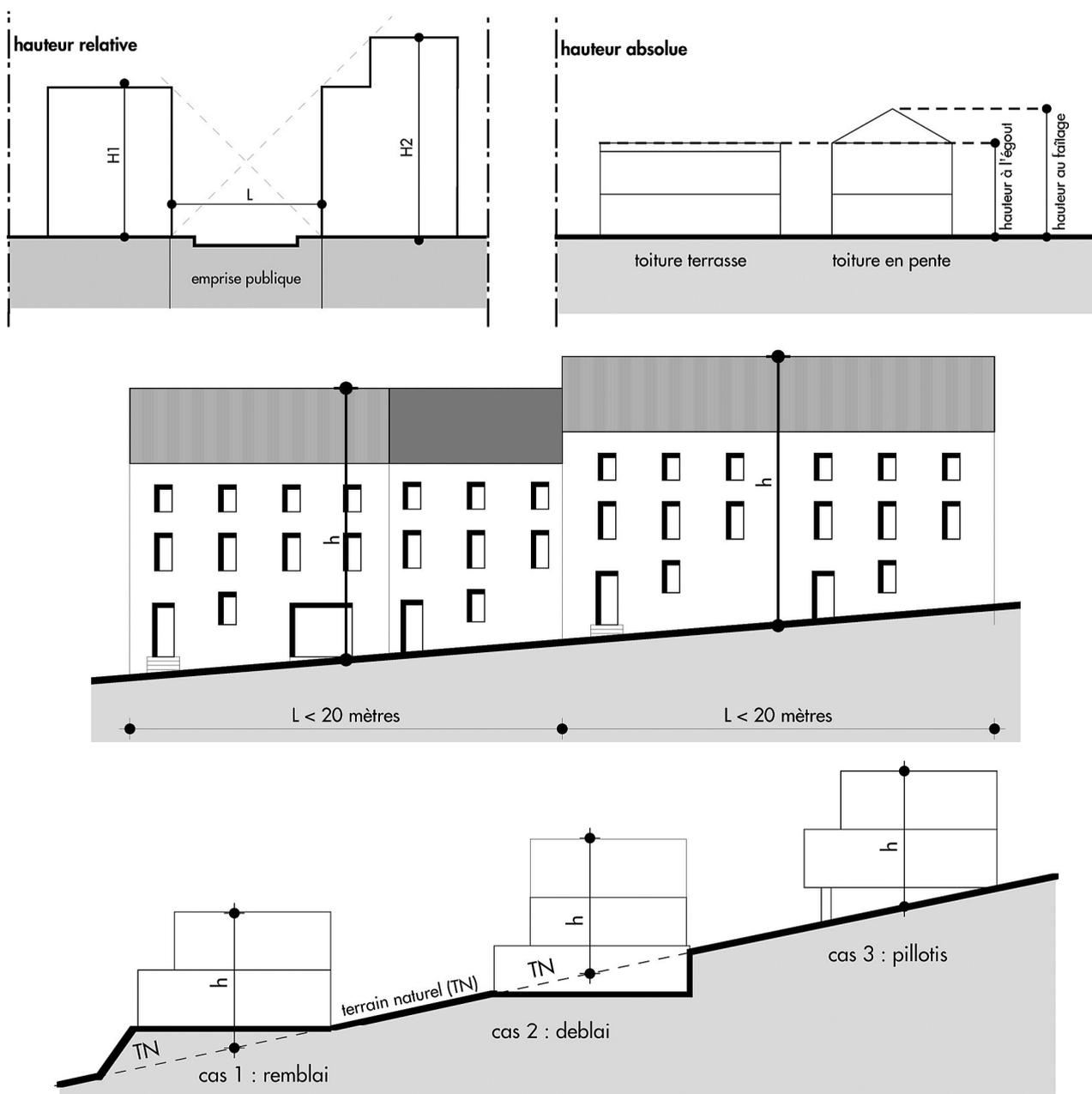
HAUTEUR

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 faîtiage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

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

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



LIMITES SÉPARATIVES

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

LOCAL ACCESSOIRE

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

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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

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

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

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.»

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

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.

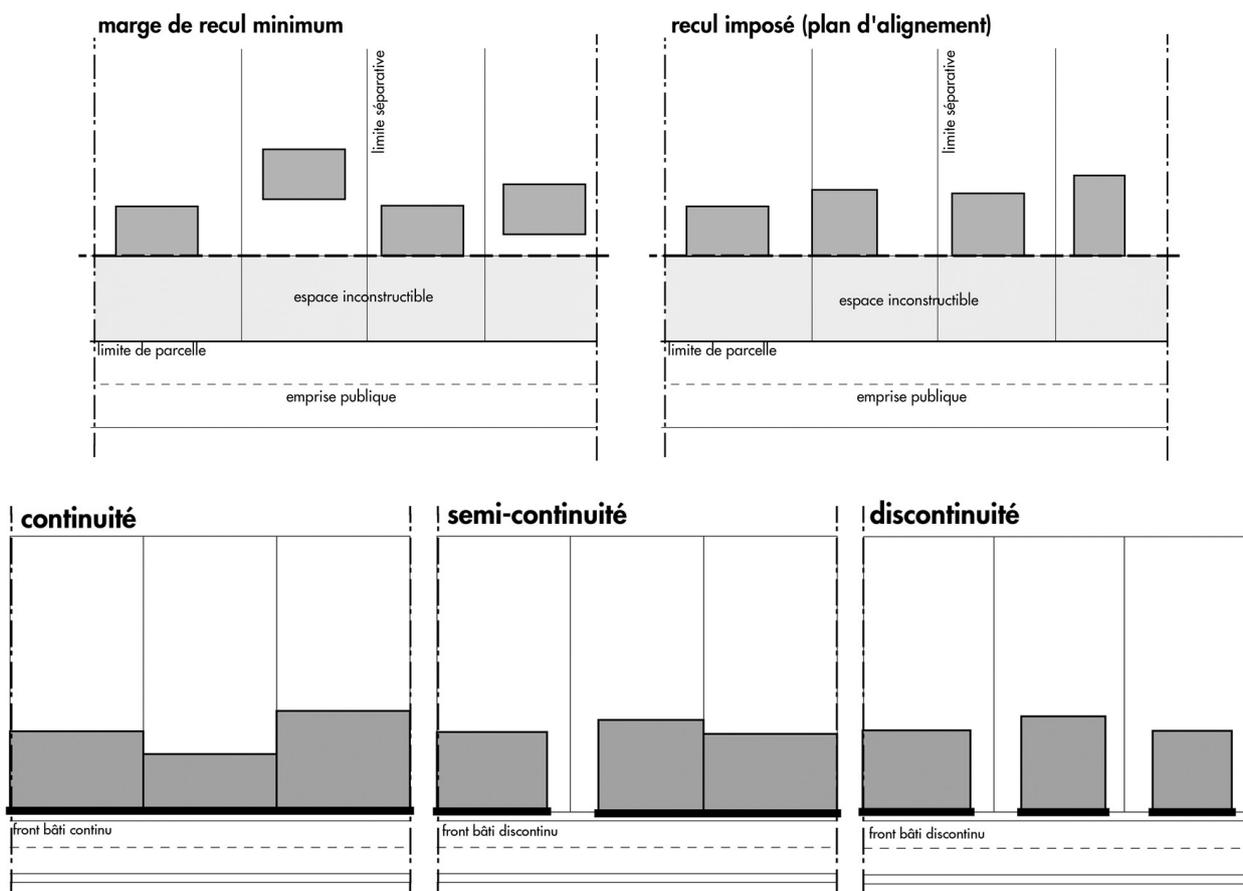
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

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.



6. RISQUES ET CONTRAINTES

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATIONS

La commune dispose d'un **Plan de Prévention des Risques (P.P.R.I.) Naturels d'Inondation**.

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 zones :

- des zones rouges, très exposées correspondant à une zone d'écoulement principal où les hauteurs d'eau et les courants peuvent être très importants, et dont la hauteur d'eau en crue centennale est supérieure à 0,50 mètres en zones naturelles,
- des zones bleues, exposées à des risques moindres, et correspondant à une zone d'expansion des crues où les hauteurs d'eau en crue centennale sont inférieure à 0,50 mètres.

CARTE D'ALÉA LIÉES À UNE ÉTUDE HYDRAULIQUE DES COURS D'EAU DU BASSIN DE L'ARDAILLOU

Dans le cadre des études préalables à la révision du plan de prévention des risques d'inondation de Portiragnes, la **DDTM a fait réaliser une étude hydraulique des cours d'eau du bassin de l'Ardailou** qui concerne les communes de Béziers, Villeneuve-lès-Béziers, Cers, Vias et Portiragnes. Elle fait partie du **recueil d'informations participant à la connaissance du risque inondation**. Elle **doit par conséquent être prise en considération par les pétitionnaires et par le service instructeur pour apprécier le risque au moment d'un dépôt ou de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme**.

Pour cela, les services de la DDTM invite à respecter les principes énoncés dans le tableau suivant et à se référer au règlement type pour plus de détail, disponible sur leur site (<https://www.herault.gouv.fr/content/download/35599/237778/file/ReglementPPRIType.pdf>).

COMMUNE AVEC PPRI

ALÉA	ENJEUX	URBANISÉS	NON URBANISÉS
Lit majeur de l'atlas des zones inondables	Zone inondable du PPRI	Le service instructeur doit s'assurer que la demande d'urbanisme respecte les dispositions du règlement du PPRI approuvé.	
	Dans la frange comprise entre la zone inondable du PPRI et l'enveloppe du lit majeur (assimilée à la zone d'aléa résiduel)	<ul style="list-style-type: none"> • Constructions nouvelles autorisées sous conditions (rehaussement du plancher...). • Établissements à caractère stratégique ou vulnérable interdits. → Pour + de détails sur les règles applicables en fonction de la destination de la construction, se référer à la zone Z1 du règlement type.	
	Dans l'enveloppe du lit majeur sur les cours d'eau non étudiés par le PPRI	<ul style="list-style-type: none"> • Aucune construction nouvelle n'est autorisée. • Des extensions limitées des bâtiments existants sont autorisées sous conditions. → Pour + de détails sur les règles applicables en fonction de la destination de la construction, se référer à la zone Ru/Rn du règlement type.	
Connaissances majorant le PPRI (étude hydraulique, relevés de crues)	Dans l'enveloppe inondable	Appliquer les prescriptions spécifiques définies par le porter à connaissance. Dans le cas d'une étude de l'aléa de référence portée à la connaissance de la commune, appliquer les principes de prévention du cas « Un PPRI est en cours d'élaboration ou de révision sur la commune ». À défaut, consulter la DDTM.	
Cours d'eau sans connaissance		Recul par rapport à l'axe du cours d'eau (20 m).	

Extrait de la notice pour les services instructeurs des collectivités 2020, source : DDTM34

À ce titre, la carte d'aléa figure en annexe (1.3) du PLU.

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 faible** du risque, le reste étant nul (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 de son territoire sont soumis à un **aléa faible et de façon très ponctuelle à un aléa modéré, fort ou exceptionnel**. 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.

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. EMBLEMES 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 ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.»

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	Emprise du projet d'intérêt général de la ligne nouvelle Montpellier-Perpignan	359 808 m ²	SNCF Réseaux
2	Aménagement à 2x2 voies de la RD612 (26,50 m d'emprise)	19 376 m ²	Département
3	Projet d'aménagement de l'entrée d'agglomération	5 359 m ²	Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée
4	Emprise de voirie	40 m ²	Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée
5	Élargissement à 12 m d'emprise de la voie communale n°3.	7 146 m ²	Commune
6	Réalisation d'un ouvrage pluvial.	9 977 m ²	Commune
7	Prolongement de la Rue du Bouscarou	941 m ²	Commune
8	Réservation pour du stationnement et élargissement de la voie	117 m ²	Commune
9	Élargissement et extension de la rue de la Pinède	164 m ²	Commune
10	Réservation pour création d'équipements d'intérêt général, dont des espaces de stationnement	491 m ²	Commune
11	Réservation pour amélioration de la voirie	308 m ²	Commune
12	Élargissement de la voirie sur la parcelle AC37	9 m ²	Commune
13	Réaménagement du centre ancien	109 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

Il 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).

N°	Référence cadastrale ou localisation	Photo	Descriptif & Prescriptions associées
1	Entrée du village	 <p data-bbox="520 1055 743 1093">Croix de Caylet</p>	<p data-bbox="895 869 986 898">Calvaire</p> <p data-bbox="895 931 1321 960"><i>Préserver et mettre en valeur le Calvaire</i></p>
2	Chemin de Saint Victor	 <p data-bbox="520 1480 743 1518">"Belpel"</p>	<p data-bbox="895 1290 986 1319">Calvaire</p> <p data-bbox="895 1352 1321 1382"><i>Préserver et mettre en valeur le Calvaire</i></p>
3		 <p data-bbox="520 1917 743 1955">"Cimetière"</p>	<p data-bbox="895 1711 986 1740">Calvaire</p> <p data-bbox="895 1774 1321 1803"><i>Préserver et mettre en valeur le Calvaire</i></p>

N°	Référence cadastrale ou localisation	Photo	Descriptif & Prescriptions associées
4	angle chemin de la Grassette et chemin de Preigne	 <p data-bbox="603 595 700 629">"Sahuc"</p>	<p data-bbox="898 421 991 450">Calvaire</p> <p data-bbox="898 488 1326 517"><i>Préserver et mettre en valeur le Calvaire</i></p>
5		 <p data-bbox="536 987 762 1025">"Saumelongue"</p>	<p data-bbox="898 824 991 853">Calvaire</p> <p data-bbox="898 891 1326 920"><i>Préserver et mettre en valeur le Calvaire</i></p>
6	Voie communale de Caumette	 <p data-bbox="533 1451 759 1489">Champ de l'Art</p>	<p data-bbox="898 1261 991 1290">Calvaire</p> <p data-bbox="898 1328 1326 1357"><i>Préserver et mettre en valeur le Calvaire</i></p>
7	Territoire de Villeneuve-lès-Béziers	 <p data-bbox="580 1928 754 1966">"Moussié"</p>	<p data-bbox="898 1720 991 1749">Calvaire</p> <p data-bbox="898 1787 1326 1816"><i>Préserver et mettre en valeur le Calvaire</i></p>

N°	Référence cadastrale ou localisation	Photo	Descriptif & Prescriptions associées
8	Dans la propriété de Chazottes	 <p data-bbox="539 633 735 674">"Chazottes"</p>	<p data-bbox="898 443 986 472">Calvaire</p> <p data-bbox="898 506 1321 535"><i>Préserver et mettre en valeur le Calvaire</i></p>
9	Territoire de Béziers	 <p data-bbox="533 1093 778 1133">" La Caumette"</p>	<p data-bbox="898 887 986 916">Calvaire</p> <p data-bbox="898 949 1321 978"><i>Préserver et mettre en valeur le Calvaire</i></p>
10		 <p data-bbox="523 1576 762 1617">"La Grassette"</p>	<p data-bbox="898 1357 986 1386">Calvaire</p> <p data-bbox="898 1420 1321 1449"><i>Préserver et mettre en valeur le Calvaire</i></p>
11	Mairie de Cers		<p data-bbox="898 1731 1246 1760">Table autel époque préromane.</p> <p data-bbox="898 1794 1433 1890">Longtemps visible, posée sur chant dans un mur de clôture. Restaurée en 2004 elle est exposée dans le hall de la mairie actuelle.</p> <p data-bbox="898 1924 1350 1953"><i>Préserver et mettre en valeur la table autel</i></p>

N°	Référence cadastrale ou localisation	Photo	Descriptif & Prescriptions associées
12	Mairie de Cers		<p><i>Fontaine et abreuvoir</i></p> <p><i>Préserver et mettre en valeur la fontaine</i></p>
13	Chemin du Moulin AC 9		<p><i>Éolienne</i></p> <p><i>Éolienne du début du XXème restaurée.</i></p> <p><i>Préserver et mettre en valeur cet ouvrage.</i></p>
14	Angle Chemin de Villeneuve et Chemin de Sérignan	 <p data-bbox="507 1576 767 1615">Croix des Clarisses</p>	<p>Calvaire</p> <p><i>Préserver et mettre en valeur cet ouvrage</i></p>
15	Angle Chemin de Villeneuve à Montblanc et Chemin allant à la Caumette		<p>Borne portant le blason à trois bandes de Béziers</p> <p><i>Préserver et mettre en valeur cet ouvrage</i></p>

N°	Référence cadastrale ou localisation	Photo	Descriptif & Prescriptions associées
16	Situé sur le territoire de Montblanc en limite avec Béziers		<p>Borne des Sarret portant l'année 1629</p> <p><i>Préserver et mettre en valeur cet ouvrage</i></p>
17	En limite avec le territoire de Villeneuve-lès-Béziers, au nord du Domaine de Caylus		<p>Trois bornes avec un C indiquant la limite avec le territoire de Villeneuve-lès-Béziers</p> <p><i>Préserver et mettre en valeur cet ouvrage</i></p>

LE PATRIMOINE NATUREL À PROTÉGER

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Il s'agit des protections établies au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme

(Cf en page 43 la réglementation relative au EBC)

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

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

Trois espaces boisés classés sont cartographiés sur les règlements graphiques du PLU (pièces 4.2 et 4.3).





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'habitat (UA, UC) et à vocation principale d'activités (UEc, UEv).

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

La zone UC concerne des secteurs d'extensions récentes d'habitat majoritaire (lotissement, pavillon etc...) ou des secteurs d'extensions récentes mêlant activités et habitat.

La zone UCa concerne un secteur en limite du tissu urbain devant permettre une majoration des extensions / annexes de bâtiments agricoles.

La zone Uep correspond à la salle culturelle et de rencontre et à son espace de stationnement. Elle se positionne au sud du village.

La zone Ud concerne le secteur de la déchèterie existante, qui est gérée par le SICTOM. Elle se situe en bordure avec le chemin de la Grasette.

La zone Ud1 concerne le secteur de dépôt de la déchèterie.

La zone UEc couvre un secteur à vocation de commerce.

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

Les zones UA, UC et UCa intègrent en tout ou partie, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), avec laquelle elles doivent être urbanisées en compatibilité.

PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

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

- **La servitude relative aux sites classés des paysages du canal du Midi**
- **La servitude relative aux périmètres de protection des captages**
- **La servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz**
- **La relative aux communications téléphoniques et télégraphiques**
- **La servitude relative aux chemins de fer**
- **La servitude aéronautique de dégagement avec cote altimétrique**
- **Les zones inondables du PPRi**

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 URBAINES

Les zones UA, UC et UCa 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 13 et suivantes la liste, la définition et le contenu des destinations et sous-destinations.

Les zones urbaines n'admettent que les destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes, dans la limite des interdictions, limitations ou conditions particulières précisées aux chapitres suivants, et dans la limites des prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) ou dans les autres servitudes ou contraintes :

En toutes zones

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

En zones UA et UC

- Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :
 - Habitation,
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - Hôtel,
 - Autres hébergements touristiques (non compris les villages de vacances, campings, pars résidentiels de loisirs etc...),
 - Bureau,
 sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone,
 - Que les locaux commerciaux existants ne fassent pas l'objet d'un changement de destination.
- Les piscines traditionnelles ou hors-sol. Pour les piscines en lien avec une habitation individuelle, la contenance du bassin ne pourra excéder 60 m³.

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

En zone UA

- Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :
 - Lieux de culte,
 - Cuisine dédiée à la vente en ligne :
 sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone,
 - Que les locaux commerciaux existants ne fassent pas l'objet d'un changement de destination.

En zone UCa

- La réalisation d'annexes ou d'extensions d'un bâtiment à vocation d'exploitation agricole, dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâti existant. Celle-ci doit être impérativement nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole déjà effective, et elle ne doit pas créer de nuisances, de risques incompatibles avec le caractère de la zone et son aspect extérieur doit être compatible avec le milieu environnant.

En zone UEc

- Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :
 - Artisanat et commerce de détail, ainsi que leurs bâtiments accessoires,
 sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone,
 - Que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés.

En zone UEv

- Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments à vocation d'industrie, d'entrepôt et de bureau relatif à l'activité viti-vinicole, ainsi que leurs bâtiments accessoires, à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, que leurs aspects extérieurs soient compatibles avec le milieu environnant et que leurs fonctionnements ne constitue pas une source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.

En zone Uep

- Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :
 - salles d'art et de spectacles,
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - équipements sportifs,
 - autres équipements recevant du public.

En zone Ud

- Les constructions, installations, aménagements, annexes de construction et affectations des sols liés à la déchèterie dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des paysages.

En zone Ud1

- Le stockage des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats.

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 UC	Zone UCa	Zone UFc	Zone UEv	Zone Ud	Zone Ud1	Zone Uep
Sous-destinations								
Exploitation agricole et forestière	X	X		X		X	X	X
Exploitation agricole	X	X		X		X	X	X
Exploitation forestière	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			X	X	X
Artisanat et commerce de détail			X			X	X	X
Restauration			X	X	X	X	X	X
Commerce de Gros	X	X	X	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	X	X	X
Hôtels			X	X	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques			X	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics			X					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	X	X		X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés			X					
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles			X	X	X	X	X	
Équipements sportifs			X	X	X	X	X	
Autres équipements recevant du public			X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			X			X	X	X
Industrie	X	X	X	X		X	X	X
Entrepôt	X	X	X			X	X	X
Bureau			X	X		X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne		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,
- Excepté en zones Ud et Ud1, 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 suscep-

tibles d'altérer la qualité de l'eau, d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue,

- Les carrières,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone,
- Les installations photovoltaïque (champs, panneaux au sol),
- L'emploi des produits phytosanitaires dans les espaces verts, jardins d'agrément et potagers.

En zone UA

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

1.3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone UA

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

En zones UC, UCa et Ud

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

Cas particuliers :

- Des implantations à l'alignement de la voie publique sont admises pour les garages, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - la hauteur totale n'excède pas 4,5 mètres au faitage ou à l'acrotère ;
 - le linéaire cumulé sur l'alignement n'excède pas 6 mètres ;
 - l'édification d'un seul garage sur l'alignement par unité foncière ;
 - le bâti devra présenter des caractéristiques qui garantissent son insertion harmonieuse dans son environnement.
- Des implantations à l'alignement de la voie publique sont admises pour les abris de jardins ou locaux techniques de la piscine, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - la hauteur totale n'excède pas 3,2 mètres au faitage ou à l'acrotère ;
 - l'emprise au sol n'excède pas 6 m² ;
 - l'édification d'un seul type de bâti (abris de jardin ou local technique de la piscine) sur l'alignement par unité foncière ;
 - le bâti devra présenter des caractéristiques qui garantissent son insertion harmonieuse dans son environnement.
- Des implantations différentes sont admises pour les carports, pouvant être édifiés dans la marge de retrait, et dans la limite d'un seul carport par unité foncière.

En zones UA et UC

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.

Cas particuliers :

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Des implantations différentes sont admises si le projet présente une façade sur rue au moins égale à 20 mètres, et sous réserve qu'il présente une conception architecturale cohérente avec le bâti environnant, et une insertion harmonieuse dans le paysage urbain.
- Des implantations différentes sont admises si le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- Des implantations au-delà de l'alignement ou du retrait sont admises pour les balcons et débords de toitures de constructions sous réserve de respecter deux conditions :
 - Qu'ils ne génèrent pas une saillie de plus de 0,50 mètre ;
 - Que les balcons soient édifiés à partir 2ème étage.

- Des implantations différentes sont admises pour les bassins de piscines, non couverts et enterrés, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En zone UEc

Les bâtiments peuvent être édifiés avec un retrait minimum de 30 mètres par rapport à la route départementale n°612, avec un retrait minimum de 20 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer ouvertes à la circulation automobile et de 3 m par rapport aux voies dédiées aux cycles et aux piétons. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites.

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

En zone UEv

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

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.

En zone Ud1

Sans objet

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zones UA, Ud et Ud1

Non réglementé

En zones UC et UCa

Pour les bâtiments à édifier le long des artères identifiées au règlement graphique

Il est défini une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 25 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue et une bande de constructibilité secondaire située au-delà.

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

Dans la bande de constructibilité principale des parcelles d'une profondeur inférieure à 25 mètres, les constructions peuvent être édifiées en bordure des limites séparatives, exceptées celles en fond de parcelle.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions peuvent être édifiées en bordure des limites séparatives à condition que leur hauteur totale n'excède pas 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère, et que leur longueur maximale cumulée n'excède pas 10 mètres.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2 > 3 \text{ m}$).

Pour les autres bâtiments à édifier en dehors des artères identifiées au règlement graphique

Les bâtiments et leurs annexes doivent être édifiés en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes sont admises pour les bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 4,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère, et dont le linéaire cumulé n'excède pas 10 mètres, et dans la limite d'un seul bâtiment par unité foncière.

Cas particuliers :

- Des **implantations différentes** sont admises pour les **constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics**.
- Des **implantations différentes** sont admises lorsque le terrain a une **façade sur rue supérieure à 20 mètres**, sous réserve que les bâtiments soient édifiés à une distance de la limite parcellaire la plus proche, au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments à implanter, sans pouvoir être inférieure 3 mètres.
- Des **implantations différentes** sont admises pour des **projets de construction jouxtant une construction de valeur ou en bon état**.
- Des **implantations différentes** sont admises quand des **voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale**.
- Des **implantations différentes** sont admises pour les **bassins de piscines, non couverts et enterrés**, sous réserve de respecter un **recul minimal de 1 mètre** par rapport aux limites séparatives.
- Des **implantations en limite séparative** sont admises pour les **garages**, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - la hauteur totale n'excède pas 4,5 mètres au faitage ou à l'acrotère ;
 - le linéaire cumulé sur la limite séparative n'excède pas 6 mètres ;
 - l'édification d'un seul garage en limite séparative par unité foncière ;
 - le bâti devra présenter des caractéristiques qui garantissent son insertion harmonieuse dans son environnement.
- Des **implantations en limite séparative** sont admises pour les **abris de jardins ou locaux techniques de la piscine**, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - la hauteur totale n'excède pas 3,2 mètres au faitage ou à l'acrotère ;
 - l'emprise au sol n'excède pas 6 m² ;
 - l'édification d'un seul type de bâti (abris de jardin et local technique de la piscine) en limite séparative par unité foncière ;
 - le bâti devra présenter des caractéristiques qui garantissent son insertion harmonieuse dans son environnement.

En zone UEc

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

Cas particuliers :

- Des **implantations différentes** sont admises pour les **constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics**.

En zone UEv

Les bâtiments doivent être édifiés en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal au moins à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres.

Cas particuliers :

- Des **implantations différentes** sont admises pour les **constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics**.

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

En zones UA, UCa, Ud, Ud1, UEc et UEv

Non réglementé

En zone UC

Lorsqu'ils ne sont pas contigus, les bâtiments doivent être édifiés à une distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la toiture ou à l'acrotère, de la construction la plus élevée, avec un minimum de **3 mètres**, doit être respectée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fond. Les bâtiments non contigus pourront être reliés par des toitures tuiles (terrasses couvertes), des pergolas etc... de manière à assurer une continuité du bâti.

Cas particuliers :

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Des implantations différentes sont admises pour les bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas **4,5 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.
- Des implantations différentes sont admises pour les bassins de piscines, non couverts et enterrés, sous réserve de respecter un recul minimal de **1 mètre** par rapport aux autres constructions.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

En zone UA

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

Lorsque la nouvelle construction s'appuie sur des bâtiments existants, la hauteur autorisée ne peut dépasser celle du toit le plus haut sans dépasser **14 mètres** et dans la limite de 4 niveaux (R+3), à condition que le projet soit qualitatif et qu'il respecte les hauteurs des bâtiments environnants.

Lorsque les constructions mitoyennes existantes comportent un simple rez-de-chaussée, la hauteur de référence peut être celle du bâtiment le plus proche d'une hauteur supérieure.

En zones UC et UCa

Pour les bâtiments à édifier le long des artères identifiées au règlement graphique

Dans la bande de constructibilité principale d'une profondeur de **25 mètres** à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la hauteur maximale des bâtiments est de **12 mètres** dans la limite de 3 niveaux (R+2). Toutefois, les bâtiments devront proposer un épannelage dégressif et progressif pour atteindre une hauteur maximale de **8 mètres** dans la limite de 2 niveaux (R+1) en fond de parcelle, dans le but d'assurer l'insertion du projet dans son environnement urbain, et notamment vis-à-vis des parcelles avoisinantes sur lesquelles les constructions ont une hauteur inférieure ou égale à **8 mètres**.

Au delà de la bande de constructibilité principale, la hauteur maximale des bâtiments est de **8 mètres** dans la limite de 2 niveaux (R+1).

Pour les autres bâtiments à édifier en dehors des artères identifiées au règlement graphique

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

Cas particuliers :

- Des règles différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, dans la limite de **12 mètres** (R+2).

En zone UEv

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

En zone UEc

La hauteur maximale des bâtiments est de **6 mètres**.

En zones Uep, Ud et Ud1

Non réglementé

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

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

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

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

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

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

FAÇADES

En toutes zones

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

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

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

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

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

En zone UA**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. 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'ordonnement 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 à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes : le surplomb sur le domaine public n'excède pas 1 mètre ; leurs sous-faces sont placées à 6 mètres de hauteur minimum par rapport à la voie et ses accessoires ; et les voiries et ses accessoires qu'ils surplombent, présentent un gabarit supérieur à 2 mètres.

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

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

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

Les auvents

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

Les ouvrages en saillie

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

Ils ne pourront par principe être disposés en saillies de façades, excepté pour les sorties de chaudières à granulés qui devront être le plus discrètes possibles et être disposées à une hauteur minimale de 2 mètres au-dessus des voies et de ses accessoires.

En zone UEv

Types de matériaux autorisés sont les suivants :

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.

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

En zone UEc

Non réglementé

TOITURE

En zone UA

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 vieillies. Les versants de la toiture doivent obligatoirement être

du même sens que ceux des constructions avoisinantes.

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture ancien qui caractérisent le centre ancien. Toute nouvelle toiture aura une pente comprise entre 20% et 35%, reprenant l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des 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. Tout élément en bois sculpté sera conservé et restauré. Les génoises seront maintenues et restaurées ou restituées dans le respect des compositions et mise en œuvre traditionnelles.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture type «châssis» sont admises à condition qu'ils respectent l'ordonnancement de la façade, qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ils devront être axés avec les baies, fenêtres ou portes des étages inférieurs et ne doivent en aucun cas être en saillie de la toiture. Ils seront limités à deux par versant de toiture, et être inférieurs à 1 m² de surface, posés avec leur côté long dans le sens de la pente. Ils doivent être de type patrimoine, métalliques (fonte ou acier galvanisé) et de couleur sombre.

Les ouvertures en toiture avec verrière sont admises. Elles doivent être placées près du faîtage, construite avec des profils métalliques pleins de faible section (acier ou fonte) peints dans des tons sombres. Sa taille doit rester modeste et proportionnée par rapport à la surface totale de la toiture.

Terrasses

La conservation des toitures anciennes est une priorité.

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.

Chéneaux et descentes d'eau pluviales

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 seront droits.

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

Souches et conduits de cheminée

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

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

En zone UC

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

Les toitures-terrasses sont admises.

En zones UEc et UEv

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

OUVERTURES ET MENUISERIES

En zone UA

Pour les constructions existantes, le respect du rythme, des axes et des alignements, sera favorisé pour toute intervention sur les baies.

Pour les constructions neuves, le projet devra être en harmonie avec l'ensemble urbain.

Les matériaux d'imitation sont interdits.

Seront privilégiés et recherchés :

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

Ne seront pas autorisés :

- L'emploi de matériaux brillants,
- Les portails sur rails extérieurs disposés en façade.

Les menuiseries

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

Les menuiseries seront préférentiellement placées en fond de tableau, soit à une vingtaine de centimètres en retrait du nu extérieur de la façade. Elles devront respecter une uniformité sur l'ensemble d'une façade.

En zones UC, UCa, Ud, Ud1, UEc et UEv

Non réglementé

CLÔTURES

En toutes zones

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

Les clôtures et portails doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades, et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics. Chaque face devra être crépies, peintes, ... présentée un aspect strictement 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 vu d'être recouvert d'un enduit, les brises-vues.

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

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

En zone UA

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

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

En zones UC, UCa et UEv

En zones rouge ou bleue du PPRI, seules sont autorisées la création et la modification de clôtures légères (3 fils

ou grillagées) sur un mur de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 0.20 mètre.

En dehors des zones rouge ou bleu du PPRI, les seuls types de clôture autorisés sont les suivants :

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

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

- **En limites séparatives :**

- Soit un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides ou un mur enduit d'une hauteur totale de 2 mètres doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

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

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

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

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

En zones UEc, Ud et Ud1

Non réglementé

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

Pour toutes interventions sur les vitrines des commerces existants, celles-ci devront être disposées en retrait par rapport au nu de la façade. Elles devront respecter le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives. Lorsqu'un même local commercial s'étend au rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnement des différentes façades.

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

PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

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

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

BOITES AUX LETTRES ET AIRES DE POUBELLES

Les boîtes aux lettres devront être encastrées et le cas échéant regroupées.

Les constructions ou ensembles de constructions doivent permettre la collecte des ordures ménagères soit par ramassages individuels soit par conteneurs collectifs. Ils doivent respecter les prescriptions de l'autorité compétente en matière de collecte des déchets.

Les conteneurs individuels devront être obligatoirement rangés dans les propriétés après chaque collecte et ne devront en aucun cas constituer une gêne pour la circulation des usagers.

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.

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

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

Dans son souci d'une gestion raisonnée et économe de l'eau, les parcs et espaces verts publics devront privilégier la mise en place du goutte-à-goutte et faire l'objet d'un pilotage rigoureux.

En zones UC et UCa

Excepté pour les parcelles situées de part et d'autre des artères identifiées au règlement graphique qui ne sont pas réglementées, les **espaces libres doivent représenter au minimum 30% de l'unité foncière, dont 30% de surfaces plantées.**

En zones UA, Ud, Ud1, UEc et UEv

Non réglementé.

2.3. STATIONNEMENT

En toutes zones

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

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

En zone UA

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

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

En zone UC

Pour la réalisation de places de stationnement «visiteurs» :

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

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

Pour la réalisation de places de stationnement privées :

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

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

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'habitat, 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.

ENCADREMENT DE LA RÉALISATION DE FORAGES DOMESTIQUES

La réalisation de nouveaux forages ou puits est interdite.

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, et pourra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement.

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.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 5 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.

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.

Des espaces collectifs de stockage de déchets devront être prévus.



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 du projet de ZAC «Les Grangettes», une opération d'aménagement d'ensemble ouvert à l'urbanisation, à vocation d'habitat et d'équipement. Il se positionne à l'est du village.

La zone I-AUep correspond au projet de voie de desserte de la ZAC, qui se veut aussi structurant à l'échelle de la Commune. Plus qu'une voie de couture urbaine raccordée à la RD612, elle doit participer à un meilleur fonctionnement des déplacements dans le village de Cers. Cette zone peut également accueillir des équipements collectifs tels que les espaces de rétention et paysager.

La zone I-AUEv correspond au secteur ouvert à l'urbanisation, positionné en entrée de ville et destiné à devenir un espace particulièrement valorisant, permettant à la cave coopérative existante de s'ancrer encore d'avantage (avec la création d'un espace de stockage, de mise en bouteille et de caveau de vente).

Les zones I-AUz, I-AUep et I-AUEv intègrent en tout ou partie, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), avec laquelle elles doivent être urbanisées en compatibilité.

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 captages**
- **La servitude relative aux chemins de fer**
- **La servitude aéronautique de dégagement avec cote altimétrique**
- **Les zones inondables du PPRi**

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones I-AUz, I-AUep et I-AUEv intègrent en tout ou partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). 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 13 et suivantes la liste, la définition et le contenu des destinations et sous-destinations.

Les zones à urbaniser n'admettent que les destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes, dans la limite des interdictions, limitations ou conditions particulières précisées aux chapitres suivants, et dans la limites des prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) ou dans les autres servitudes ou contraintes :

En toutes zones

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

En zone I-AUz

- Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation d'habitation, à condition qu'ils soient inscrits dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, tel que précisé dans l'orientation d'aménagement et de programmation propre à la zone.
- Les piscines traditionnelles ou hors-sol. Pour les piscines en lien avec une habitation individuelle, la contenance du bassin ne pourra excéder 60 m³.

En zone I-AUep

- Les aménagements, installations, constructions permettant la réalisation de la voirie, de cheminements doux, d'espaces de rétention et d'espaces paysagers ainsi que les ouvrages d'infrastructure et leurs accessoires.

En zone I-AUEv

- Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments à vocation de commerce de détail, d'entrepôt, de bureau et d'industrie, ainsi que leurs bâtiments accessoires, à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, que leurs aspects extérieurs soient compatibles avec le milieu environnant et que leurs fonctionnements ne constitue pas une source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.

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		Sous-zone I-AUz	Sous-zone I-AUep	Sous-zone I-AUEv
	Sous-destinations			
Exploitation agricole et forestière		X	X	X
	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation			X	X
	Logement		X	X
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de services		X	X	X
	Artisanat et commerce de détail	X	X	
	Restauration	X	X	X
	Commerce de Gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
	Hôtels	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		X	X	
	Industrie	X	X	
	Entrepôt	X	X	
	Bureau	X	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X

Sont interdites en toutes zones :

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

1.3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En zone I-AUz

Un minimum de 20% de logements locatifs sociaux doit être produit, au sein du programme de constructions de l'ensemble d'une zone.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

En zones I-AUz et I-AUEv

Les bâtiments doivent être édifiés avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ouvertes à la circulation automobile, ou par rapport aux voies dédiées aux cycles et aux piétons.

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 dans son environnement et au sein de son périmètre opérationnel.

Cas particuliers :

- Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, à condition qu'un document architectural ou paysager (du type cahier des prescriptions architecturales et paysagères) soit réalisé et qu'il garantisse l'intégration du projet dans son environnement.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Des implantations différentes sont admises pour les bassins de piscines, non couverts et enterrés, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En zone I-AUep

Non réglementé

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zone I-AUz

Les bâtiments doivent être édifiés en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres.

Cas particuliers :

- Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, à condition qu'un document architectural ou paysager (du type cahier des prescriptions architecturales et paysagères) soit réalisé et qu'il garantisse l'intégration du projet dans son environnement.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Des implantations différentes sont admises pour les bassins de piscines, non couverts et enterrés, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En zone I-AUEv

Non réglementé

En zone I-AUep

Sans objet

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

En toutes zones

Non réglementé

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

«La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au 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.»

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent définir des règles de hauteur différentes par secteur de projet.

En zone I-AUz

La hauteur maximale des bâtiments «d'habitation individuelle» est de 8 mètres dans la limite de 2 niveaux (R+1).

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

Cas particuliers :

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone I-AUEv

La hauteur maximale de la façade sud faisant front avec le canal du Midi est de 9,50 mètres. Ailleurs, la hauteur pourra fluctuer jusqu'à 15 mètres maximum (éventuelles adaptations en phase chantier), à condition de s'inscrire dans une composition d'ensemble harmonieuse.

Cas particuliers :

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone I-AUep

Sans objet.

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent pour chaque zone des prescriptions particulières auxquelles il convient de se conformer.

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 urbain.

En zone I-AUz**TOITURE**

Il sera réalisé des toitures à deux pentes de 20% à 35%. Les tuiles seront de type canal ou similaire, d'aspect vieilles (éventuellement panachées et patinées, avec faîtage parallèle à la voie d'accès.

Toutefois, il est admis la réalisation de toitures-terrasses pour les annexes de bâtiment, ou pour les éléments de raccordement entre bâtiments.

Dans le cas d'utilisation de gouttières et descentes d'eaux pluviales, celles-ci seront intégrées à l'ensemble de chaque construction.

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...

ÉQUIPEMENTS DE FAÇADE**Garde-corps**

Pour les garde-corps des balcons et des terrasses, les éléments en aluminium, bois, ciment, tuiles ne sont pas recommandés. Les balcons reprendront des dessins simples, seront réalisés si possible avec des barreaux verticaux en fer plein.

Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres devront être encastrées.

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.

Chéneaux et descentes d'eau pluviales

Dans le cas d'utilisation de gouttières et descentes d'eaux pluviales, celles-ci seront intégrées à l'ensemble de chaque construction.

Souches de cheminée

Les conduits de cheminée à créer seront soit en pierre, soit enduits au mortier de chaux aérienne. L'utilisation de matériaux brillants pour l'étanchéité est interdite.

Terrasses

La création de terrasses sera autorisée sous condition que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour leur intégration dans le milieu environnant.

Gaines d'appareils de ventilation

Toutes solutions visant à dissimuler l'installation de gaines d'appareils de ventilation en façade seront recherchées. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ne doit être apparent.

Appareils de climatisation

Les appareils de climatisation devront être rendus parfaitement invisibles. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquages, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics. Tous les dispositifs visant à dissimuler ces appareils seront recherchés.

CLÔTURES

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 fini. 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 vu d'être recouvert d'un enduit, les brises-vues.

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

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

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.

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée.

Cas particuliers :

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

En dehors des zones rouge ou bleu du PPRI et des parcelles limitrophes de la zone Nz, les seuls types de clôture autorisés sont les suivants :

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

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

- En limites séparatives :

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

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

Pour les parcelles limitrophes de la zone Nz, les clôtures devront être autorisées par des haies et / ou par des grillages souples ou mailles soudées plastifiées.

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

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

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

Pour toutes interventions sur les vitrines des commerces existants, celles-ci devront être disposées en retrait par rapport au nu de la façade. Elles devront respecter le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives. Lorsqu'un même local commercial s'étend au rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnement des différentes façades.

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

BOITES AUX LETTRES ET AIRES DE POUBELLES

Les boîtes aux lettres devront être encastrées et le cas échéant regroupées.

Les constructions ou ensembles de constructions doivent permettre la collecte des ordures ménagères soit par ramassages individuels soit par conteneurs collectifs. Ils doivent respecter les prescriptions de l'autorité compétente en matière de collecte des déchets.

Les conteneurs individuels devront être obligatoirement rangés dans les propriétés après chaque collecte et ne devront en aucun cas constituer une gêne pour la circulation des usagers.

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 priorisés pour le traitement des places de stationnement et des allées piétonnes (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées...).

Sur les espaces publics et les espaces collectifs des lotissements, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain.

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

Dans son souci d'une gestion raisonnée et économe de l'eau, les parcs et espaces verts publics devront privilégier la mise en place du goutte-à-goutte et faire l'objet d'un pilotage rigoureux.

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.

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.

En zones I-AUep et I-AUEv

Se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.

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 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.

Pour la réalisation de places de stationnement «visiteurs» :

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

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

Pour la réalisation de places de stationnement privatives :

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

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

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'habitat, 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.

ENCADREMENT DE LA RÉALISATION DE FORAGES DOMESTIQUES

La réalisation de nouveaux forages ou puits est interdite.

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.

En zone I-AUEv, le porteur de projet peut être amené à déployer les moyens de défense incendie spécifique à son activité, à sa charge, indépendante du réseau de distribution d'eau potable.

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, et pourra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement.

En zone I-AUEv, le traitement autonome des eaux industrielles sera à privilégier.

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.

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

Cas des fossés en bordure des routes départementales

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

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

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

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

ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION

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

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

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

ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

3.3. ORDURES MÉNAGÈRES

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

Des espaces collectifs de stockage de déchets devront être prévus.



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 Ag correspond à des parcelles agricoles admettant le bâti agricole et l'habitation de l'exploitant sous conditions. Il y est autorisé de construire, dans certaines mesures, afin de permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

La zone Ap correspond à un secteur à dominance agricole présentant des enjeux paysagers avec un positionnement au sud du village, en vitrine urbaine avec le canal du Midi et aux abords de la RD612.

La zone A0 correspond à des parcelles agricoles strictes destinées à la production agricole avec une protection forte et la préservation de cônes de vue sur le village. Les constructions y sont par principe interdites, à l'exception des équipements et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

En lien avec le projet de valorisation de l'entrée Est de l'Agglomération, la zone Ap intègre une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), avec laquelle elles doivent être compatibles.

PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

La zone agricole est partiellement concernée par :

- **La servitude relative aux sites classés du canal du Midi et des paysages du canal**
- **La servitude relative aux périmètres de protection des captages**
- **La servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz**
- **La servitude relative à l'établissement des canalisations électriques**
- **La servitude relative au voisinage des cimetières**
- **La servitude relatives aux transmissions radio électriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État**
- **La relative aux communications téléphoniques et télégraphiques**
- **La servitude relative aux chemins de fer**
- **La servitude aéronautique de dégagement avec cote altimétrique**
- **La servitude radio-électrique de protection des installations de navigation et d'atterrissage**
- **Les zones inondables du PPRi**

Voir dans les annexes du PLU la liste, le plan de 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 13 et suivantes la liste des destinations et sous-destinations ainsi que la définition et le contenu des sous-destinations.

Les zones agricoles n'admettent que les destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes, dans la limite des interdictions, limitations ou conditions particulières précisées aux chapitres suivants, et dans la limite des prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) ou dans les autres servitudes ou contraintes :

En zones Ag et A0

- Les exhaussements et affouillements des sols, les parking et aires de stationnements, les voies d'accès, les clôtures et les murs de soutènement et toutes constructions techniques (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que le règlement du PPRI le permette et que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les ouvrages d'infrastructures, les bassins de rétention 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 privée, dans les jardins ou cours, invisibles depuis l'espace public.
 - Les brise-soleils,
 - Les climatiseurs lorsqu'il sont disposés à l'intérieur des édifices, harmonieusement intégrés aux volumes de la construction ou placés dans les jardins ou cours privés, invisibles depuis l'espace public.
 - Les installations photovoltaïques hors sol en lien avec un bâtiment public ou un équipement public.
- La réalisation d'extensions ou d'annexes d'un bâtiment agricole dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site. Les annexes ou extensions seront limitées à une augmentation maximale de 20% de la surface de plancher existante. Les annexes devront être édifiées dans un périmètre maximal de 30 mètres autour du bâti principal.
- La réalisation d'extensions ou d'annexes d'un bâtiment d'habitation existant dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les extensions ou annexes seront limitées à une augmentation maximale de 20% de la surface habitable déjà construite, sans que la surface de plancher globale de l'habitation n'excède 200 m² au total. Les annexes devront être édifiées dans un périmètre maximal de 30 mètres autour du bâti principal.
- Les constructions, installations, aménagements, annexes de construction et affectations des sols à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone Ag

- Les constructions, installations, aménagements, annexes de construction et affectations des sols à vocation d'exploitation agricole. La réalisation de nouveaux bâtiments agricoles doit répondre à de réels besoins agricoles. Ils ne peuvent en aucun cas être de simples supports à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (notamment de panneaux photovoltaïques).

- Le logement de fonction de l'exploitant agricole, à condition que la présence permanente et rapprochée de l'exploitant soit nécessaire et indispensable au fonctionnement de l'activité productive agricole, que l'exploitation agricole et les bâtiments agricoles soient préexistants sur le site et que le logement de fonction, limité à 1/4 des bâtiments agricoles et 200 m² de surface de plancher, soit intégré dans le bâtiment agricole préexistant ou en continuité de celui-ci ;
- La réalisation d'installations spécialisées (serres de production, silos, brise vents, ...), à la condition d'être directement liés et nécessaires à une exploitation agricole avérée.
- Les hébergements touristiques de type chambre d'hôtes ou meublés de tourisme, à condition qu'ils soient réalisés au sein des constructions existantes à vocation d'habitation et sous condition de disposer des conditions de sécurité nécessaires à la réserve et à l'alimentation en eau potable, aux eaux usées et à la défense incendie ;
- Les piscines traditionnelles enterrées, les piscines hors-sol, les abris de jardins démontables ou en dur, les terrasses, les auvents, les clôtures, en lien avec un bâtiment à vocation d'habitat, de restauration ou de tourisme ayant été édifié de façon régulière dans la zone. Sous réserve d'implantation de la piscine ou de l'abri dans un rayon de 30 m autour du bâtiment à vocation d'habitat ou d'hébergement touristique. La contenance du bassin de la piscine ne pourra excéder 60 m³.
- Les locaux techniques de piscines sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - la hauteur totale n'excède pas 3,2 mètres au faitage ou à l'acrotère ;
 - l'emprise au sol n'excède pas 6 m² ;
 - l'édification d'un seul local technique par unité foncière ;
 - le bâti devra présenter des caractéristiques qui garantissent son insertion harmonieuse dans son environnement.
- Les cuisines d'été sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - la hauteur totale n'excède pas 3,2 mètres au faitage ou à l'acrotère ;
 - l'emprise au sol n'excède pas 30 m² ;
 - l'édification d'une seule par unité foncière ;
 - le bâti devra s'inscrire dans un rayon maximal de 10 mètres autour du bâti principal ;
 - le bâti devra présenter 1 face ouverte et des caractéristiques qui garantissent son insertion harmonieuse dans son environnement.

En zone A0

- 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 Ap

- Les installations et les équipements à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Toute autre artificialisation et toute autre imperméabilisation des sols sont interdites.

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

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

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

Destinations		Zone A0	Zone Ag	Zone Ap
	Sous-destinations			
Exploitation agricole et forestière				X
	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation		X		X
	Logement	X		X
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de services		X	X	X
	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
	Restauration	X	X	X
	Commerce de Gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
	Hôtels	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		X	X	X
	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X

Sont également interdits :

En toutes zones

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs,
- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts commerciaux,
- Les installations classées qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les garages collectifs et dépôts de véhicules et de caravanes,
- Les casses automobiles,
- Les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- Les carrières,
- Les installations de stockage et de traitement des déchets,
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone,
- Les centrales photovoltaïques au sol ne répondant pas à la définition des installations agrivoltaïques, ou ne s'inscrivant pas dans les zones d'accélération ou tout autre document de porter supérieure,
- Les éoliennes de plus de 12 m.

En zones A0 et Ap

- Les habitations et les piscines,
- Les éoliennes,
- 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

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

Les clôtures seront implantées avec un retrait de **1 mètre** minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et chemins ruraux.

Les autres constructions doivent être édifiées avec un retrait de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et chemins ruraux.

Ces règles de retrait s'appliquent également aux annexes des bâtiments (garages).

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 sont autorisées pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments nouveaux et les extensions de bâtiment doivent être édifiés avec un retrait de 5 mètres minimum.

Ces règles de retrait s'appliquent également aux annexes des bâtiments (garages).

Des règles d'implantation différentes sont autorisées pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

Non réglementé

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

La hauteur **maximale** des constructions à vocation agricole est de **9 mètres**.

La hauteur **maximale** des constructions ayant une autre vocation qu'agricole, est de **8 mètres** dans la limite de 2 niveaux (R+1).

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent pour chaque zone des prescriptions particulières auxquelles il convient de se conformer.

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 urbain.

Pour le choix de la toiture et de ses matériaux, le projet devra répondre aux principes suivants :

- **pour toute extension : assurer la cohérence avec les bâtiments voisins**
- **pour toute création : trouver un accord avec le site.**

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

TOITURES

Il sera réalisé des toitures à deux pentes de 20% à 35%.

Dans le cas d'un projet traditionnel, il devra s'attacher à respecter le sens majoritaire des faîtages et à proposer un type de toiture similaire aux autres toitures de l'existant : même nombre de rampants, même pourcentage de pente, texture et couleur de matériau en harmonie avec les autres bâtiments. La tuile ronde "canal", de teinte à dominante paille, brique rosée ou "vieille", sera alors le matériau de couverture retenu.

Dans le cas d'un projet contemporain, la couverture sera réalisée soit en zinc, acier galvanisé ou aluminium...

FAÇADES

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

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

Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Sont autorisés les bardages en 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...

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 zones Ag et A0

Sont privilégiés :

- La préservation des murs anciens, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.
- L'adoption de formes simples lors de l'édification de nouvelles clôtures.

Sont notamment proscrits dans l'édification des clôtures : les colonnes, les plaques de béton préfabriquées, les portiques, les statues, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois), l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit, les planches, les canisses, les tôles ou tout autre matériau similaire..

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

Les clôtures seront implantées avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et chemins ruraux.

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

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

Les clôtures pourront être constituées :

- Soit par un mur bahut enduit d'une hauteur ne pouvant excéder 1 m, surmonté d'un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides, et doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes. La hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 m de hauteur mesurée à partir du niveau de la voie.
- Soit par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

En zone Ap

Les clôtures sont interdites.

PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

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

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

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

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

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

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

- La réalisation de nouveaux bâtiments agricoles doit répondre à de réels besoins agricoles. Ils ne peuvent en aucun cas être de simples supports à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (notamment de panneaux photovoltaïques).

2.3. STATIONNEMENT

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.

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.

ENCADREMENT DE LA RÉALISATION DE FORAGES DOMESTIQUES

La réalisation de nouveaux forages ou puits domestiques captant la nappe astienne ou les aquifères en relation, est interdite.

Sont considérés comme ouvrage captant la nappe astienne ou les aquifères en relation, tout forage ou puits dont la profondeur, par rapport au terrain naturel, sur l'emprise connue de la nappe astienne, est supérieure ou égale à 10 mètres.

Ne sont pas concernés par cette interdiction :

- Les ouvrages domestiques réalisés sur des secteurs de la nappe non desservis par les réseaux publics d'alimentation en eau potable dès lors que l'usage principal est l'alimentation en eau potable (habitat isolé),
- Les forages captant des niveaux aquifères situés sous les sables astiens, à la seule condition que ceux-ci ne mettent pas en relation ces niveaux avec la nappe astienne par le biais de leur équipement (exemple : plusieurs niveaux crépinés, absence de cimentation à l'extrados du tubage).

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, et pourra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement.

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 route départementale 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 routes départementales entre les riverains, la commune et le Département pourra être nécessaire.

ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION

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

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

3.3. ORDURES MÉNAGÈRES

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



TITRE 8. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES



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 Ng correspond à des secteurs naturels, essentiellement de ripisylves et de boisements, voués à être préservés.

La zone Np correspond à des secteurs à dominance naturelle présentant des enjeux paysagers avec un positionnement au sud du village, en vitrine urbaine avec le canal du Midi et aux abords de la RD612.

La zone Nt correspond à un résiduel à valoriser sur un secteur stratégique à vocation touristique, positionné entre le canal du Midi et la RD612.

La zone Nep correspond au secteur d'équipements publics, tel que le cimetière.

La zone Nz correspond à un secteur d'espace vert et paysager en cœur de la ZAC «Les Grangettes», parcouru par un cheminement doux en balcon.

En lien avec la zone I-AUz, la zone Nz intègre une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), avec laquelle elle doit être compatible.

En lien avec le projet de valorisation de l'entrée Est de l'Agglomération, les zones Np et Nt intègrent une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), avec laquelle elles doivent être compatibles.

PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

La zone naturelle est partiellement concernée

- **La servitude relative aux sites classés du canal du Midi et des paysages du canal**
- **La servitude relative aux périmètres de protection des captages**
- **La servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz**
- **La relative aux communications téléphoniques et télégraphiques**
- **La servitude relative aux chemins de fer**
- **La servitude aéronautique de dégagement avec cote altimétrique**
- **Les zones inondables du PPRI.**

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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 13 et suivantes la liste des destinations et sous-destinations ainsi que la définition et le contenu des sous-destinations.

Les zones urbaines n'admettent que les destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes, dans la limite des interdictions, limitations ou conditions particulières précisées aux chapitres suivants, et dans la limites des prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) ou dans les autres servitudes ou contraintes :

En toutes zones

- Les exhaussements et affouillements des sols, les parking et aires de stationnements, les voies d'accès, les clôtures et les murs de soutènement et toutes constructions techniques (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que le règlement du PPRI le permette et que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires.
- Les constructions, installations, aménagements, annexes de construction et affectations des sols à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone Nep

- Les constructions, installations, aménagements, annexes de construction et affectations des sols à vocation de : d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des paysages.
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
 - Lieux de culte.
 dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone Nt

- Les constructions, installations, aménagements, annexes de construction et affectations des sols à vocation de restauration dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des paysages.
- L'aménagement d'aires de stationnement, à condition qu'elles ne soient pas imperméabilisées, qu'elles soient assorties d'éléments paysager assurant leur intégration dans leur environnement.

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 Ng	Zone Nep	Zone Np	Zone Nt	Zone Nz
	Sous-destinations					
Exploitation agricole et forestière		X	X	X	X	X
	Exploitation agricole	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X
Habitation		X	X	X	X	X
	Logement	X	X	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
	Hôtels	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
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou 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 logements, les piscines,
- Les installations classées qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les garages collectifs et dépôts de véhicules et de caravanes,
- Les casses automobiles,
- Les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, excepté, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- Les carrières,
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone,
- Les centrales photovoltaïques au sol,
- Les éoliennes.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Des règles d'implantation différentes seront autorisées pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé

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

Non réglementé

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur **maximale** des constructions est de **5,50 mètres**.

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

TOITURE

Il sera réalisé des toitures à deux pentes de 20% à 35%. Les tuiles seront de type canal ou similaire, d'aspect vieilles.

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

FAÇADES

Les murs de clôture et les bâtiments annexes doivent être enduits.

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

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

CLÔTURES

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

L'édification de nouveaux portillons et clôtures doit rester cohérent entre eux et être adaptée à la spécificité locale.

En zones Nep, Nt et Nz

En zones inondables du PPRI, seules sont autorisées la création et la modification de clôtures légères (3 fils ou grillagées) sur un mur de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 0.20 mètre.

En dehors des zones inondables du PPRI, les types de clôture autorisés doivent assurer une insertion pérenne dans leur environnement naturel et paysager. Devront être privilégiées les clôtures telles que les clôtures végétales de haies vives composées d'essences méditerranéennes.

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

En zones Ng et Np

Les clôtures sont interdites.

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.

2.3. STATIONNEMENT

En zones Nep et Nt

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.

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.

En zones Ng, Np et Nz

Sans objet

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. ACCÈS ET VOIES

En toutes zones

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

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

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

EAU POTABLE

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du Code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

ENCADREMENT DE LA RÉALISATION DE FORAGES DOMESTIQUES

La réalisation de nouveaux forages ou puits domestiques captant la nappe astienne ou les aquifères en relation, est interdite.

Sont considérés comme ouvrage captant la nappe astienne ou les aquifères en relation, tout forage ou puits dont la profondeur, par rapport au terrain naturel, sur l'emprise connue de la nappe astienne, est supérieure ou égale à 10 mètres.

Ne sont pas concernés par cette interdiction :

- Les ouvrages domestiques réalisés sur des secteurs de la nappe non desservis par les réseaux publics d'alimentation en eau potable dès lors que l'usage principal est l'alimentation en eau potable (habitat isolé),
- Les forages captant des niveaux aquifères situés sous les sables astiens, à la seule condition que ceux-ci ne mettent pas en relation ces niveaux avec la nappe astienne par le biais de leur équipement (exemple : plusieurs niveaux crépinés, absence de cimentation à l'extrados du tubage).

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

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

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation et de dimensions suffisantes.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Éviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Éviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Se référer aux prescriptions du PPRI.

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

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

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

ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION

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

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

3.3. ORDURES MÉNAGÈRES

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de cabanes ou abris de jardins.