

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT  
COMMUNE DE VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS

RÉVISION GÉNÉRALE DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme  
approuvé le 23 août 2007

Révision générale du PLU  
prescrite par DCM du 5  
mars 2025

Révision générale du PLU  
arrêtée par DCM du 27 juin  
2025

Révision générale du PLU  
approuvée par DCM du

**PIÈCE 4.1 : RÈGLEMENT ÉCRIT**  
Intégrant la liste des emplacements réservés  
et la liste des éléments, sites et secteurs à protéger



## **Maîtrise d'ouvrage**

### **Commune de Villeneuve-lès-Béziers**

Hôtel de Ville

1 rue de la Marianne

34420 Villeneuve-lès-Béziers

Tél : 04 67 39 47 80 / 04 67 39 82 47

## **Études - Conception**



### **Urbanisme & aménagement**

La Courondelle - 58 allée Jonh Boland

34500 BÉZIERS

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

## **SOMMAIRE**

<b>TITRE 1. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES</b>	<b>7</b>
<b>RAPPELS RELATIFS AU RÈGLEMENT</b>	<b>9</b>
1. Précisions relatives au contenu du règlement	9
<i>Principes généraux</i>	9
<i>Affectation des sols et destination des constructions</i>	11
<b>CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	<b>15</b>
1. Respect du plan local d'urbanisme	15
2. Dérogations au plan local d'urbanisme et adaptations mineures	15
<i>Adaptations mineures</i>	15
<i>Dérogations aux règles du PLU</i>	15
3. Portée du règlement du PLU a l'égard d'autres législations ou réglementations	16
<i>Demeurent applicables certains articles du règlement national d'urbanisme</i>	16
<i>Les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol</i>	17
<i>Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur</i>	17
<i>Les périmètres qui ont des effets sur l'occupation des sols et figurent en annexe du PLU</i>	17
<i>Les zones de présomption de prescriptions archéologiques</i>	18
<i>Les schémas directeurs d'assainissement</i>	18
<b>AUTRES RAPPELS RÉGLEMENTAIRES</b>	<b>19</b>
<i>Surface de plancher</i>	19
<i>Emprise au sol</i>	19
<i>Obligation de recours à un architecte</i>	19
<i>Réglementation applicable aux lotissements</i>	19
<i>Performances environnementales et énergétiques</i>	20
<i>Reconstruction après sinistre</i>	20
<i>Publicités, enseignes et préenseignes</i>	21
<i>Projet d'Intérêt Général (PIG) de ligne nouvelle Montpellier Perpignan</i>	21
<b>TITRE 2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>22</b>
1. Division du territoire en zones	23
2. Dispositions applicables aux équipements et installations d'intérêt collectif et de service public	24
3. Dispositions applicables aux équipements commerciaux	24
4. Recommandations pour les constructions nouvelles situées à proximité du canal du midi	24
5. Domaine Public Ferroviaire	25
6. Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) et non concédé	25
7. Accès et voirie	25
<i>Accès</i>	25
<i>Voirie</i>	26
8. Stationnement	27
<i>Stationnement des vélos</i>	27

<i>Stationnement relatif aux logements locatifs aidés</i>	27
<i>Principes généraux de dimensionnement pour les voitures et petits utilitaires</i>	27
<i>Quantitatif</i>	27
9. Définition des principaux termes utilisés et définitions de règles générales	29
10. Risques et contraintes	35
<i>Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondations</i>	35
<i>Plan de Prévention des Risques Technologiques</i>	36
<i>Risque sismique</i>	36
<i>Risque retraits et gonflement des argiles</i>	36
<i>Risque feux de forêts</i>	36
<i>Bruit et classement sonore d'infrastructures terrestres</i>	36
<i>Prescriptions techniques générales du SDIS</i>	36
<b>TITRE 3.      EMPLACEMENTS RÉSERVÉS</b>	<b>37</b>
RAPPEL RÉGLEMENTAIRE	38
LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	38
<b>TITRE 4.      LES ÉLÉMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER</b>	<b>40</b>
CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	41
LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER À PROTÉGER	42
<b>TITRE 5.      LES ZONES URBAINES</b>	<b>44</b>
CARACTÈRE DES ZONES URBAINES	45
<i>Les zones urbaines de la commune</i>	45
<i>Principales contraintes et servitudes applicables en zones urbaines</i>	45
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U1, U2, U3, U4	47
1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	47
1.1. <i>Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	47
1.2. <i>Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées</i>	48
1.3. <i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	50
1.4. <i>Densité</i>	50
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	51
2.1. <i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	51
2.2. <i>Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère</i>	54
2.3. <i>Stationnement</i>	60
3. Équipements et réseaux	62
3.1. <i>Accès et voies</i>	62
3.2. <i>Desserte par les réseaux</i>	62

3.3.	<i>Ordures ménagères</i>	64
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UE1, UE2, UE3, UE4, UE5, UE6 ET UE7.</b>		<b>65</b>
1.	<b>Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>	<b>65</b>
1.1.	<i>Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	65
1.2.	<i>Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées</i>	67
1.3.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	70
1.4.	<i>Densité</i>	70
2.	<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>71</b>
2.1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	71
2.2.	<i>Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère</i>	74
2.3.	<i>Stationnement</i>	78
3.	<b>Équipements et réseaux</b>	<b>79</b>
3.1.	<i>Accès et voies</i>	79
3.2.	<i>Desserte par les réseaux</i>	79
3.3.	<i>Ordures ménagères</i>	80
<b>TITRE 6. LES ZONES À URBANISER</b>		<b>81</b>
<b>CARACTÈRE DES ZONES À URBANISER</b>		<b>82</b>
	<i>Les zones à urbaniser de la commune</i>	82
	<i>Principales contraintes et servitudes applicables en zones à urbaniser</i>	82
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>		<b>83</b>
1.	<b>Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>	<b>83</b>
1.1.	<i>Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	83
1.2.	<i>Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées</i>	85
1.3.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	87
1.4.	<i>Densité</i>	87
2.	<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>88</b>
2.1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	88
2.2.	<i>Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère</i>	90
2.3.	<i>Stationnement</i>	94
3.	<b>Équipements et réseaux</b>	<b>95</b>
3.1.	<i>Accès et voies</i>	95
3.2.	<i>Desserte par les réseaux</i>	95
3.3.	<i>Ordures ménagères</i>	97
<b>TITRE 7. LES ZONES AGRICOLES</b>		<b>98</b>
<b>CARACTÈRE DES ZONES AGRICOLES</b>		<b>99</b>
	<i>Les zones agricoles de la commune</i>	99
	<i>Principales contraintes et servitudes applicables en zones agricoles</i>	99
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>		<b>100</b>
1.	<b>Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>	<b>100</b>

1.1.	<i>Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	100
1.2.	<i>Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées</i>	101
2.	<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>103</b>
2.1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	103
2.2.	<i>Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère</i>	104
2.3.	<i>Stationnement</i>	106
3.	<b>Équipements et réseaux</b>	<b>107</b>
3.1.	<i>Accès et voies</i>	107
3.2.	<i>Desserte par les réseaux</i>	107
3.3.	<i>Ordures ménagères</i>	109
<b>TITRE 8. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</b>		<b>110</b>
<b>CARACTÈRE DES ZONES NATURELLES</b>		<b>111</b>
	<i>Les zones naturelles de la commune</i>	111
	<i>Principales Contraintes et servitudes applicables en zones naturelles</i>	111
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>		<b>112</b>
1.	<b>Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>	<b>112</b>
1.1.	<i>Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	112
1.2.	<i>Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées</i>	114
2.	<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>115</b>
2.1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	115
2.2.	<i>Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère</i>	116
2.3.	<i>Stationnement</i>	117
3.	<b>Équipements et réseaux</b>	<b>118</b>
3.1.	<i>Accès et voies</i>	118
3.2.	<i>Desserte par les réseaux</i>	118
3.3.	<i>Ordures ménagères</i>	120
<b>TITRE 9. ANNEXES</b>		<b>121</b>

# 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 L151-42-1 du Code de l'Urbanisme.

#### 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.»

## AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article L151.9 du Code de l'urbanisme,

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

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

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

### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

#### - **Exploitation agricole et forestière :**

- Exploitation agricole,
- Exploitation forestière.

#### - **Habitation :**

- Logement,
- Hébergement.

#### - **Commerce et activités de service :**

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

#### - **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

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

#### - **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**

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

### Définitions et contenu des sous destinations

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

#### La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

Elle comprend deux sous-destinations :

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

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

#### La destination de construction « habitation »

Elle comprend deux sous-destinations :

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

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

#### La destination de construction « commerce et activité de service »

Elle comprend six sous-destinations :

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

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

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

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

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

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

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

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

Elle comprend six sous-destinations :

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

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

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

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

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

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

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

Elle comprend quatre sous-destinations :

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

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

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

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

### **CHANGEMENT DE DESTINATION**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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.

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

*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.»*

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

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

#### DEMEURENT APPLICABLES CERTAINS ARTICLES DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les articles R111-26 et R111-27 relatifs à la préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique.

- Les articles R111-32 à R111-50 relatifs aux Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.
- L'article R111-51 précisant les dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **LES 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>;
- 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 Villeneuve-lès-Béziers sont délimitées 9 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°2015023-0032 du 23 janvier 2015.

**Elles sont soumises à prescriptions archéologiques particulières. Cf arrêté n°2015023-0026 présenté dans les annexes du PLU.**

## LES SCHÉMAS DIRECTEURS D'ASSAINISSEMENT

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

Lorsqu'ils sont approuvés ces schémas directeurs sont opposables.

## AUTRES RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

### SURFACE DE PLANCHER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### EMPRISE AU SOL

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

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

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

### OBLIGATION DE RECOURS À UN ARCHITECTE

En règle générale, il est nécessaire de faire appel à un architecte pour établir un projet de construction et présenter une demande de permis de construire. L'article R\*431-2 du Code de l'Urbanisme fixe toutefois des cas pour lesquels ce recours n'est pas obligatoire.

### RÉGLEMENTATION APPLICABLE AUX LOTISSEMENTS

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

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

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

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

## **PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES**

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

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

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

*Les dispositifs, matériaux ou procédés sont :*

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

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

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

*4° Les pompes à chaleur ;*

*5° Les brise-soleils.»*

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

*Les dispositions précédentes ne sont pas applicables :*

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

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

## **RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE**

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

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

## **PUBLICITÉS, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Nord du territoire de Villeneuve-lès-Béziers est concerné 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 par l'emprise du PIG.

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 Villeneuve-lès-Béziers 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 Villeneuve-lès-Béziers, les zones urbaines (U) regroupent les zones U1, U2, U3, U4, UE1, UE2, UE3, UE4, UE5, UE6, UE7.

## **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-AUm, I-AUEs, I-AUz1, I-AUz2, I-AUz3, I-AUz4, I-AUEz.

## **Les zones agricoles (A)**

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

Sur la Commune, les zones agricoles (A) regroupent les zones A, An et Api.

## **Les zones naturelles et forestières (N)**

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

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

Sur la Commune, les zones naturelles et forestières (N) regroupent les zones N et Nep.

## 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET DE SERVICE PUBLIC

Les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dans toutes les zones du PLU et peuvent déroger à l'ensemble des règles de ces zones dans la mesure où leurs caractéristiques techniques l'imposent et qu'elles soient justifiées dans le cadre d'un projet architectural en considération des lieux avoisinants

## 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS COMMERCIAUX

Les constructions à vocation de commerces doivent être conformes aux dispositions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC). Ce dernier détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux sur l'ensemble du territoire du SCoT. Il localise spécifiquement les secteurs préférentiels de centralités urbaines et périphériques (ces secteurs sont visibles sur la carte annexée au présent règlement) en fixant des règles d'implantation commerciales. Afin d'être conforme avec le DAAC, le PLU de Villeneuve-lès-Béziers instaure les seuils de surface de vente suivants :

- Pour les équipements commerciaux situés dans des localisation préférentielle de périphérie, les cellules de ventes de moins de 300m<sup>2</sup> seront interdites.
- Pour les équipements commerciaux situés dans une localisation préférentielle de centralité, la surface de vente ne sera pas limitée.
- Pour les équipements commerciaux situés en dehors des localisations préférentielles, la surface de vente maximale autorisée sera limitée à 300 m<sup>2</sup>.

## 4. RECOMMANDATIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES SITUÉES À PROXIMITÉ DU CANAL DU MIDI

Pour les nouvelles constructions situées dans le périmètre du site classé du Canal du Midi ou situées dans un secteur de co-visibilité avec ce dernier, il est recommandé de se référer aux préconisations du cahier de gestion du site classé des paysages du Canal du Midi pour le choix des caractéristiques urbaine, architecturale et environnementale et paysagère du projet.

### DOMAINE PUBLIC FLUVIAL (DPF)

En toutes zones du PLU concernée par le domaine public fluvial, sont admis les constructions, installations, aménagements et dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien des voies navigables gérées par VNF (Canal du Midi, Orb navigable et bief du Port Notre-Dame). Les constructions, installations ou aménagements autorisés par VNF au titre d'une convention sont également autorisés.

Tout accès au DPF est interdit à l'exception de ceux liés à une occupation temporaire du domaine public fluvial ou cheminement doux sous couvert de convention.

## 5. DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE

En toutes zones du PLU concernée par le domaine public ferroviaire, sont admises les constructions, installations et autres occupations du sol nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Par ailleurs, en toutes zones du PLU, les ouvrages d'infrastructures nécessaires au projet de Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan ainsi que les outillages, équipements et installations techniques, sans que ne leur soient applicables les dispositions de l'ensemble des articles du présent règlement, directement liés au fonctionnement, à l'exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, ainsi que les affouillements/exhaussements nécessaires

Des clôtures défensives (cf. dossier IV. Annexes – servitudes d'utilité publique) doivent être établies par les promoteurs ou riverains en limite du domaine ferroviaire, au fur et à mesure de la réalisation des lotissements ou des constructions isolées.

En bordure du domaine public de la SNCF, l'édification des bâtiments est soumise aux règles de la servitude d'utilité publique T1

## 6. DOMAINE PUBLIC AUTOROUTIER CONCÉDÉ (DPAC) ET NON CONCÉDÉ

Sont admis sur le DPAC et sur une bande de vingt mètres de chaque côté de l'A9 et de l'A75 les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du DPAC.

Sur les aires de services, quelle que soit la zone du PLU concernée, sont admis les stations-services et dépôts d'hydrocarbures, les commerces ainsi que toute construction, occupation ou utilisation du sol liés et nécessaires au fonctionnement de l'axe autoroutier

## 7. 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.

## 8. STATIONNEMENT

### STATIONNEMENT DES VÉLOS

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

### STATIONNEMENT RELATIF AUX LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS

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

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

### PRINCIPES GÉNÉRAUX DE DIMENSIONNEMENT POUR LES VOITURES ET PETITS UTILITAIRES

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

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

En cas de réalisation d'un parc de stationnement, la superficie moyenne à prendre en compte pour le dimensionnement minimum du parc est de 25 m<sup>2</sup> 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
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	Sans objet
	Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	Logement	Voir prescriptions particulières définies au sein des différentes zones
	Hébergement	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.

<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	1 place pour le public / 50 m <sup>2</sup> sdp + 1 place par personnel
	Restauration	1 place / 20 m <sup>2</sup> sdp + places nécessaires pour le personnel
	Commerce de gros	si la surface commerciale utile est inférieure ou égale à 100 m <sup>2</sup> , il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement pour le public par tranche de 80 m <sup>2</sup> + 1 place pour le personnel sans tenir compte des seuils de surface commerciale utile
		si la surface commerciale utile est comprise entre 100 et 1000 m <sup>2</sup> , la surface dédiée au stationnement doit être égale à 1 fois la surface commerciale utile.
		si le commerce est soumis à autorisation d'exploitation commerciale, la surface dédiée au stationnement ne doit pas dépasser 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour le public + 1/2 pour le personnel / 30 m <sup>2</sup> sdp
	Cinéma	1 place de stationnement pour 3 places de spectateurs minimum + places pour le personnel à déterminer en fonction de l'importance de l'établissement de spectacles cinématographiques
Hôtels et autres hébergements touristiques	1 place / 1 chambre	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins de l'activité et du personnel
	Entrepôt	
	Bureau	1 place pour le public + 1/2 pour le personnel / 30 m <sup>2</sup> sdp
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des capacités d'accueil (nb de salles et nb de places)

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

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

## 9. DÉFINITION DES PRINCIPAUX TERMES UTILISÉS ET DÉFINITIONS DE RÈGLES GÉNÉRALES

### ACROTÈRE

Un mur acrotère (un acrotère) désigne un muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité ou bien à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

### ALIGNEMENT

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

### ANNEXES

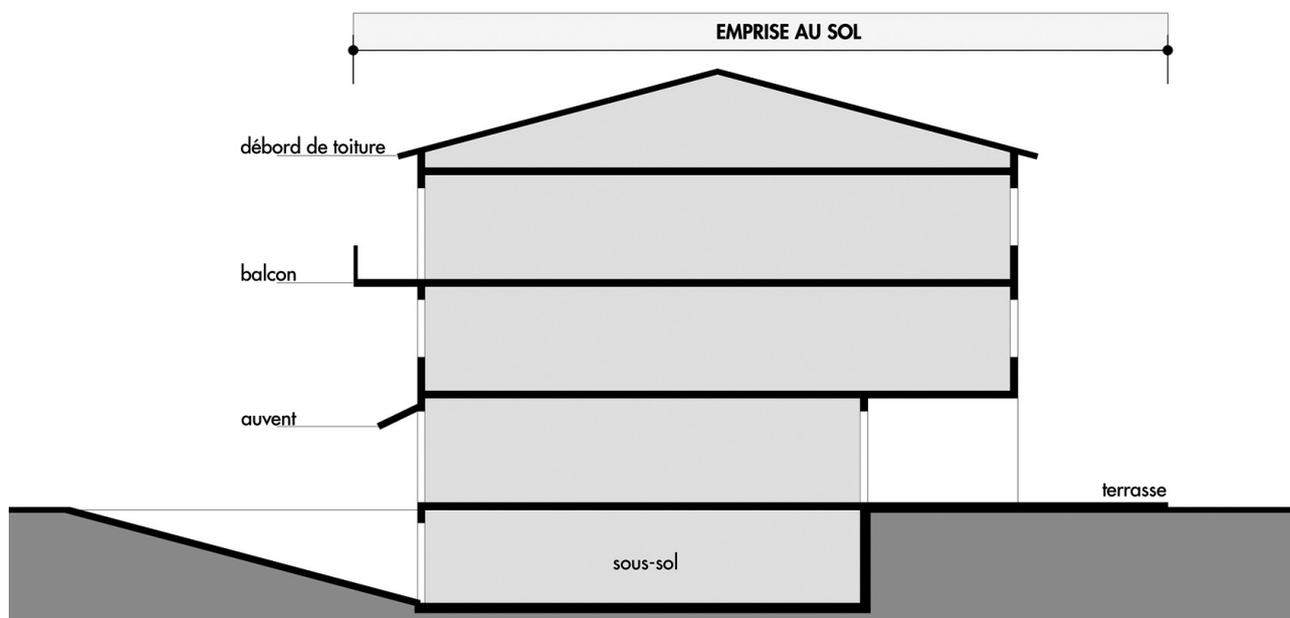
**Des dispositions particulières peuvent s'appliquer aux annexes.**

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.

## **CHANGEMENT DE DESTINATION**

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des cinq destinations différentes codifiées à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme.

## **CLÔTURE**

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

## **CONSTRUCTION**

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

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

## **CONSTRUCTION EXISTANTE**

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

## **CONTIGU**

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

## **DENSITÉ DE CONSTRUCTION**

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.

## **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à 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.

## **EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PUBLIQUES**

Les emprises publiques et les voies publiques comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

## **ESPACES LIBRES**

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

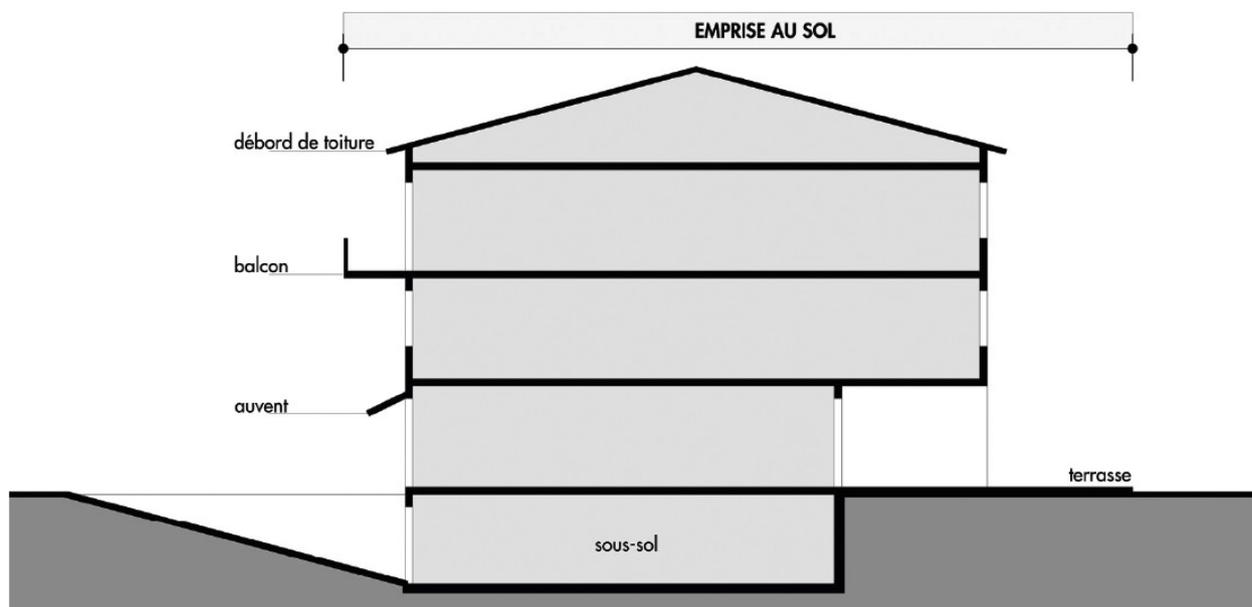
## **ESPACES PLANTÉS OU DE PLEINE TERRE**

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;

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

## 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.

## FAÎTAGE

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

## FRONT BÂTI

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

## GABARIT

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

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

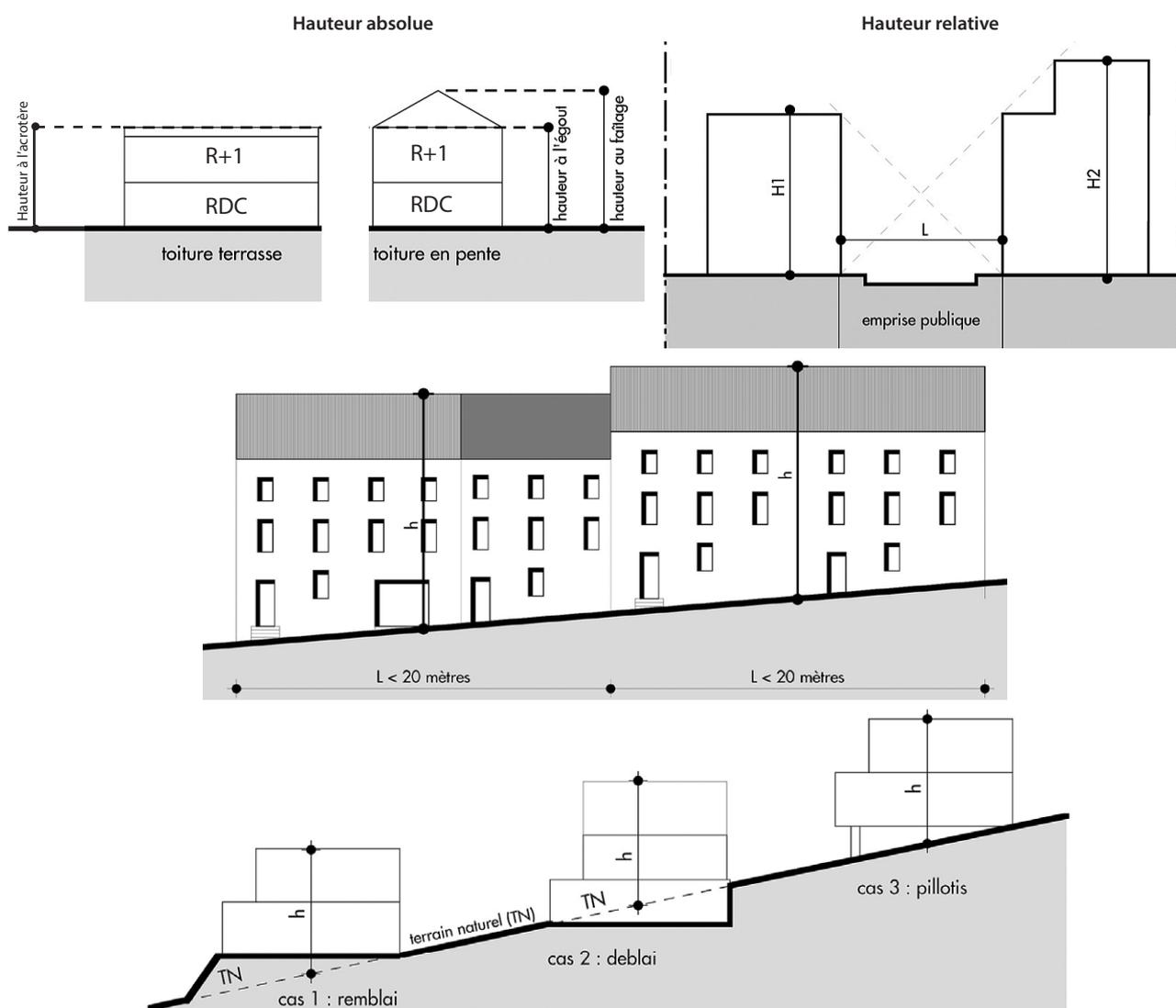
Les nouvelles constructions et extensions doivent satisfaire aux règles de hauteur précisées dans les dispositions applicables à chaque zone.

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre

son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet du mur d'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.



## **INSTALLATION AGRIVOLTAÏQUE**

Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole. Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif une production agricole significative et un revenu durable en étant issu :

- L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- La protection contre les aléas ;
- L'amélioration du bien-être animal.

Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui porte une atteinte substantielle à l'un des services mentionnés précédemment ou une atteinte limitée à deux de ces services.

Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- Elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;
- Elle n'est pas réversible.

## **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.

## **LOGGIA**

Généralement située en étage, la loggia est une loge, un espace extérieur forcément couvert, en retrait par rapport à la façade 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.

## **TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE**

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

**TOITURE TERRASSE**

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

**SOL NATUREL OU TERRAIN NATUREL**

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

**SOUS-SOL D'UN BÂTIMENT**

Constitue un sous-sol, toute pièce ou étage qui est en dessous du « rez-de-chaussée » d'un édifice, et donc qui est majoritairement ou entièrement en dessous de la surface du sol.

**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.

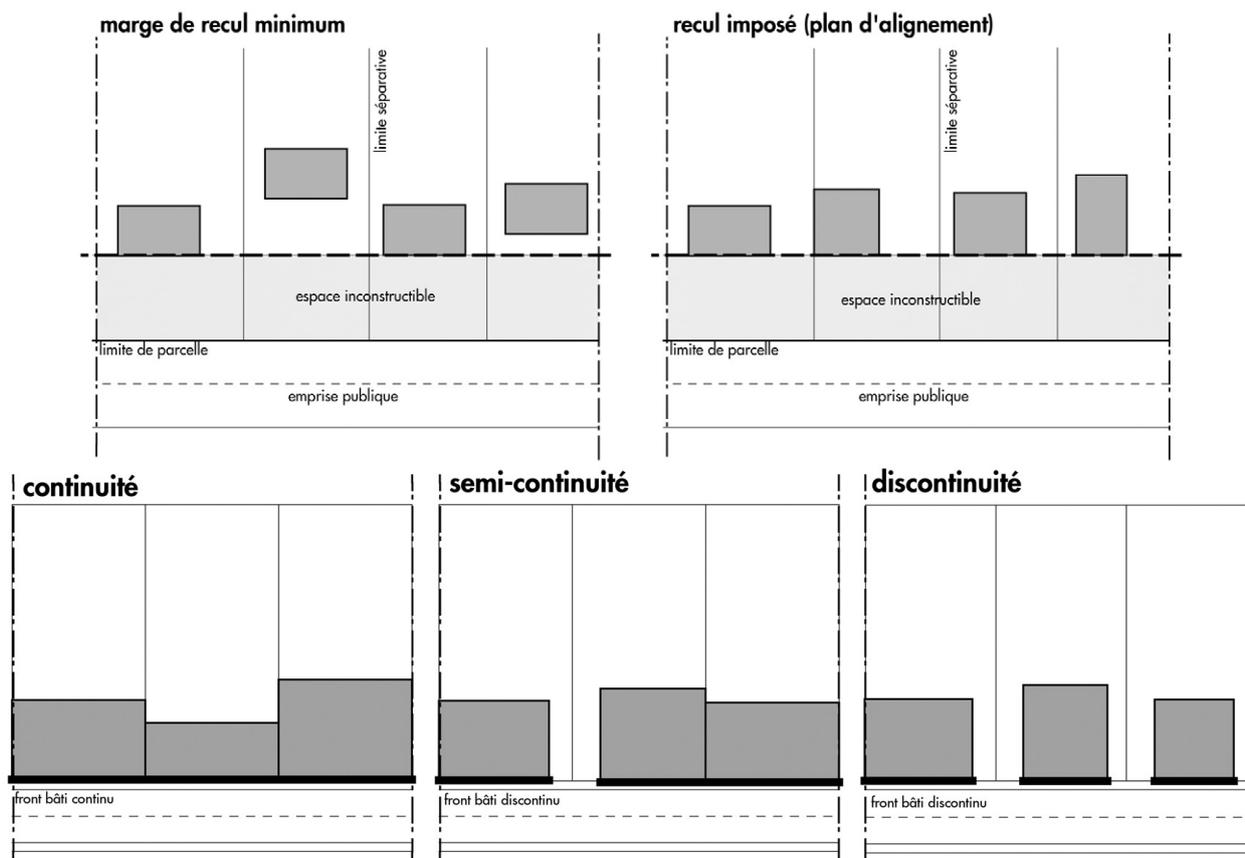
Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'implantation des constructions doit permettre de garantir la cohérence des alignements bâtis en fonction du contexte urbain. Elle doit notamment répondre à des motifs d'urbanisme, de paysage et d'économie d'espace.

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.



## 10. RISQUES ET CONTRAINTES

### PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATIONS

La Commune dispose d'un **Plan de Prévention des Risques (PPRI) Naturels d'Inondation, le PPRI du bassin versant de l'Orb**, approuvé le 8 novembre 2007.

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

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

#### 1) les zones de danger

- La zone Rouge, subdivisée en une zone R, pour les zones inondables naturelles d'aléa indifférencié, une zone RU1, pour les zones urbanisées d'aléa très fort (hauteur d'eau > 1 m), une zone RU, pour les zones urbanisées (habitat récent) d'aléa fort (hauteur d'eau comprise entre 50 cm et 1 m), et une zone « RUa » pour les zones urbanisées (habitat ancien) d'aléa fort.
- Les zones Bleues : BU, pour les zones urbanisées (habitat récent), d'aléa modéré (hauteur d'eau < 0,5 m), BUa, pour les zones urbanisées (habitat ancien) d'aléa modéré, «BUup» pour les zones urbanisées d'aléa lié au ruissellement pluvial et «Bp» pour les zones naturelles à urbanisation future soumises à un aléa de ruissellement pluvial faible.

2) la zone de précaution, blanche, sans risque prévisible pour la crue de référence, sur le reste du territoire communal.

## PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le territoire communal est en partie couvert par les périmètres d'exposition issus de deux PPRT situés sur la commune de Béziers.

Le PPRT 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 PPRT doivent être respectées. Ces dernières s'imposent à toutes constructions, installations et activités existantes ou nouvelles.

La Commune de Béziers compte donc 2 PPRT, le PPRT «Site des Entrepôts Consorts Minguez» et le PPRT «Sites Gaze-chim et SBM Formulation». Le premier a été approuvé en mars 2013 et le second en août 2015. Ils valent servitudes d'utilité publique.

Ces 2 Plans de Prévention des Risques Technologiques ont délimité, à l'intérieur du périmètre d'exposition aux risques, plusieurs types de zones réglementées. **Ils s'appliquent sur la commune de Villeneuve-lès-Béziers.**

### 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

L'ensemble du territoire communal est compris en zone d'**aléa moyen** du risque et une bande orientée ouest-est située dans la partie nord de la commune est soumise à un **aléa fort** (Cf. Annexes du PLU).

### RISQUE FEUX DE FORÊTS

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention du Risque Incendie de forêt.

L'arrêté préfectoral n°DDTM34-2025-04-15800 relatif à la prévention des incendies de forêt par le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé dans les espaces exposés aux risques d'incendie de forêt a identifié sur la commune des secteurs concernés par des obligations légales de débroussaillage (OLD). Cet arrêté est consultable en annexe du présent PLU.

### 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 du PLU : dossier relatif au bruit des infrastructures terrestres incluant les Arrêtés préfectoraux n° DDTM34-2014-05-04014 du 21 mai 2014 et n°DDTM34-2007/01/1064, 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 »

## 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	Estimation des surfaces sur plan cadastral	Désignation	Bénéficiaire
1	873 052 m <sup>2</sup>	Emprise du projet d'intérêt général de la ligne nouvelle Montpellier-Perpignan.	SNCF réseaux
2	355 679 m <sup>2</sup>	Emprise du projet d'intérêt général de la ligne nouvelle Montpellier-Perpignan.	SNCF réseaux
3	Environ 2 970 m <sup>2</sup>	RD612B : Du giratoire de la Méditerranée à celui de l'hirondelle, côté Sud de la voie, afin de permettre un élargissement de la plate-forme à 23 mètres	Département
4	Environ 2 675 m <sup>2</sup>	RD612 : Du giratoire de la Méditerranée à la limite Est de la commune afin de pouvoir l'élargir à deux fois deux voies en créant une plateforme de 26,5 mètres.	Département
5	4 327 m <sup>2</sup> 46 053 m <sup>2</sup>	RD37 a) section comprise du panneau d'agglomération jusqu'à la RD64, élargissement à 12 m de la plate-forme non drainée, b) Réserve pour l'aménagement de bretelles à la RD64 pour la création d'un carrefour dénivelé	Commune
6	815 m <sup>2</sup>	CR 10 Section entre la ligne SCNF et la rue Auguste Renoir - élargissement à 8 m (1-6-1)	Commune
7	5 372 m <sup>2</sup>	Réserve pour un bassin de rétention	Commune
8	150 m <sup>2</sup>	Requalification de l'Avenue des Colombes	Commune

9	3 765 m <sup>2</sup>	Conversion de la cave coopérative en équipement public	Commune
10	4 392 m <sup>2</sup>	RD612B : Du rond-point du taureau jusqu'aux limites communales, élargissement du profil de voirie à 20 m.	Commune
11	506 m <sup>2</sup>	Création d'une voie à sens unique d'une largeur de 5 m pour relier la Rue du Béliou et l'Avenue de la Gare.	Commune
12	557 m <sup>2</sup>	Création d'un parking.	Commune
13	4 360 m <sup>2</sup>	Entrée de ville.	Commune
14	693 m <sup>2</sup>	Entrée de ville.	Commune
15	2 301 m <sup>2</sup> 1 981 m <sup>2</sup> 4 151 m <sup>2</sup>	La Montagnette : a) bassin de rétention au nord-est de l'opération, b) bassin de rétention au sud-est de l'opération, c) bassin de rétention au sud-ouest de l'opération.	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, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.»

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

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

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

## LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER À PROTÉGER

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

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

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

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

N°	Référence cadastrale ou localisation	Photo	Descriptif & Prescriptions associées
1	Chemin de la Barque Vieille		<p><b>Jardins partagés :</b>  <i>La forme octogonale singulière des parcelles cultivées doit être préservée. Les arbres doivent être préservés et l'emprise des jardins ne doit pas être réduite. En cas d'impossibilité de maintien des sujets existants (arbres malades ou âgés présentant des risques de chute, un danger pour les personnes ou le patrimoine bâti ...), les arbres pourront être remplacés en choisissant des essences locales résistantes à la sécheresse.</i></p>



## **TITRE 5. LES ZONES URBAINES**

# CARACTÈRE DES ZONES URBAINES

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

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

### LES ZONES URBAINES DE LA COMMUNE

**Sur la commune les zones urbaines sont décomposées en différents types de zones à vocation principale d'habitation (U1, U2, U3, U4) et d'activités (UE1, UE2, UE3, UE4, UE5).**

**La zone U1** concerne le coeur historique et son faubourg. Ce secteur présente une forte densité urbaine essentiellement composé d'habitat collectif.

**La zone U2** concerne une zone d'habitat qui jouxte le flan Est du centre bourg. Ce secteur se caractérise par un tissu urbain continu composé d'habitat individuel.

**La zone U3** concerne une zone comprise entre le Canal du Midi et la voie ferrée. Il s'agit d'extensions plus récentes d'habitat (lotissement, pavillon etc...) ou mixte (activités, services, habitations, équipements).

**La zone U4** concerne un secteur situé le long de la voie ferrée. Il s'agit d'un ensemble de dents creuses destinées à de l'habitat mixte qui devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.

**La zone UE1** concerne des secteurs à vocation de commerce et de service situés à proximité du giratoire de la Méditerranée et du giratoire de la Montagnette.

**La zone UE2** concerne un secteur à vocation industrielle et artisanale qui comprend une partie du parc d'activités économiques du Capiscol.

**La zone UE3** concerne un secteur à vocation touristique.

**La zone UE4** concerne un secteur à vocation industrielle et artisanale qui comprend une partie du parc d'activités économiques du Capiscol.

**La zone UE5** concerne un secteur à vocation industrielle, artisanale et de bureau.

**La zone UE6** concerne un secteur à vocation de commerce, de service et de logistique qui comprend une partie du parc d'activités économiques de la Méridienne.

**La zone UE7** concerne un secteur à vocation artisanale, commerciale et de service.

**Les zones U3 et U4** intègrent en tout ou partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elles doivent être urbanisées en compatibilité avec leur OAP respective.

### PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont partiellement ou totalement concernées par les contraintes principales suivantes :

- **La servitude relative à la protection du monument historique inscrit de l'Eglise de l'Invention de Saint-Etienne ainsi que son périmètre délimité des abords (AC1)**
- **La servitude de protection des sites et des monuments naturels du site classé et inscrit du Canal du Midi et du site classé des paysages du Canal du Midi (AC2)**
- **La servitude relative aux périmètres de protection des eaux potables en lien avec le forage de la «Gare», le forage «Station 08» et le forage «Moulin» (AS1)**
- **Les servitudes grevant les terrains réservés à l'exécution des projets d'élargissement, rectification, construction de sections nouvelles ou à la création de champ de visibilité (EL6)**
- **La servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz (I3)**
- **La servitude relative à la distribution d'énergie électrique en lien avec la liaison aérienne 63k St-Vincent Saucières - Béziers et la liaison aérienne 63k Saucières - St-Vincent(I4)**
- **La servitude relative au voisinage des cimetières (INT1)**

- **La servitude relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques en lien avec le Câble n°489-03 Capestang-Montpellier (PT3)**
- **La servitude relative aux chemins de fer en lien avec la Ligne Nîmes/Portbou (T1)**
- **La servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Béziers-Vias (T5)**
- **La servitude radioélectriques contre les obstacles en lien avec la Radiobalise MF lieu-dit «Clapiès»**
- **La servitude relative aux zones inondables du PPRi du «Bassin versant de l'Orb» (PM1)**
- **La servitude relative aux zones exposées aux risque technologiques en lien avec le PPRT «site des Entre-pôts Consorts Minguez (ECM)» et le PPRT «sites GAZECHIM et SBM FORMULATION» (PM3)**

**Et donc par les prescriptions qui s'y appliquent.**

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

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

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U1, U2, U3, U4

Les zones U3 et U4 ntègrent 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. 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 1.2 sont interdits.

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

Destinations		Zone U1	Zone U2	Zone U3	Zone U4
	Sous-destinations				
<b>Exploitation agricole et forestière</b>					X
	Exploitation agricole				X
	Exploitation forestière	X	X	X	X
<b>Habitation</b>					
	Logement				
	Hébergement				
<b>Commerce et activités de services</b>					
	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				X
	Commerce de Gros	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Cinéma	X	X	X	X
	Hôtels				X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>					
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Équipements sportifs				
	Autres équipements recevant du public				
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>					X

Destinations		Zone U1	Zone U2	Zone U3	Zone U4
	Sous-destinations				
	Industrie	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X
	Bureau				X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X

**Sont également interdits :**

### **En toutes zones**

- Les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les garages collectifs et dépôts de véhicules et de caravanes,
- Les casses automobiles,
- Les installations de stockage et de traitement des déchets,
- Les dépôts et stockages de matériaux, de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, de détritiques, de déchets industriels, de produits dangereux ou polluants ou de matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.
- Les carrières,
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attractions et les terrains de golf
- Les terrains de stationnement de caravanes
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les éoliennes de plus de 12 mètres, les éoliennes visibles depuis la rue ou le domaine public.

## **1.2. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ AUTORISÉES**

*Voir la définition et le contenu des destinations et sous-destinations dans la partie " Titre I - Rappels réglementaires" du présent règlement*

**Les zones urbaines n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes** dans la limite des interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités précisées à l'article 1.1 précédent et dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation et des autres servitudes :

### **En toutes zones**

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics.**
- **Les piscines traditionnelles ou hors-sol. Pour les piscines en lien avec une habitation individuelle, la contenance du bassin ne pourra excéder 50 m3.**
- **Les terrasses, les auvents, les clôtures et les abris de jardins démontables ou en dur, en lien avec un bâtiment d'habitation, de restauration ou d'hébergement touristique admis ou existant dans la zone.**
- **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 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,** lorsqu'elles correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Ces installations 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 installations photovoltaïques hors sol** en lien avec un bâtiment public ou un équipement public.

### **En zones U1, U2 et U3**

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

- **Habitation,**
- **Artisanat et commerce de détail,**
- **Restauration,**
- **Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,**
- **Hôtel,**
- **Bureau,**

- Les **extensions de bâtiment déjà existant** à vocation :

- **Agricole**

**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 et la vocation des zones voisines,
- leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,

### **En zone U4**

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

- **Habitation,**
- **Artisanat et commerce de détail,**
- **Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,**

**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 et la vocation des zones voisines,
- leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,
- les locaux à vocation de commerces, d'artisanat et de services soient implantés au rez-de-chaussée des bâtiments d'habitat collectif,
- qu'ils soient inscrits dans une opération d'aménagement d'ensemble dotée d'un minimum de 30% de logements sociaux.

### **1.3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

#### **En toutes zones**

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

#### **En zones U1, U2 et U3**

Les opérations générant la création de 4 logements et plus devront comporter au minimum 20 % de logements locatifs sociaux, ou un taux majoré si le plan de zonage ou une orientation d'aménagement et de programme le prévoit.

#### **En zones U4**

Sur l'ensemble de la zone, 30% minimum des nouveaux logements construits devront être des logements sociaux.

### **1.4. DENSITÉ**

#### **En toutes zones**

Toute opération nouvelle d'urbanisation à vocation principale d'habitat (faisant l'objet d'un permis d'aménager, d'un permis de construire ou d'une procédure de ZAC) couvrant plus de 5 000 m<sup>2</sup> ou comportant plus de 10 logements doit respecter la densité minimale de 32 logements par hectare. La densité habitat de l'opération se calcule selon la formule suivante :

$$\text{Densité} = \frac{\text{nombre de logement}}{\text{surface de l'opération}^*}$$

\* Surface de l'opération = Emprise globale du projet incluant les infrastructures (rues, places, espaces verts...) et ouvrage de rétention

Des précisions sur la densité attendue sont intégrées dans les OAP.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### **En toutes zones**

Les règles de retrait dans chaque zone s'appliquent aux façades et aux annexes des bâtiments (garages, abris de jardin, locaux techniques, terrasses couvertes) et aux terrasses surélevées de plus de **0.60 mètre** par rapport au terrain naturel. Les pergolas, carpots et auvents ne sont pas concernés par ces règles de retrait.

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

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

##### **Des implantations spécifiques seront exigés dans les cas suivant :**

- Les constructions situées sur des parcelles bordant la RD 612 b et la RD 37 seront édifiées à 15 mètres de l'axe des RD.
- En bordure du canal les constructions seront édifiées à 35 mètres de l'axe de la cuvette et à 13m au moins des limites du domaine public fluvial là ou celle-ci est située à plus de 22 mètres de l'axe du canal.
- Dans le cas de résidence de plus de 12 logements, le portail d'entrée et de sortie de la propriété devra être édifié à un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées.

##### **Par ailleurs, des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :**

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction ou l'extension avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- lorsque la construction est réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble afin d'assurer une unité architecturale et une insertion harmonieuse dans le paysage urbain. Cette exception ne s'applique pas aux bâtiments situés en limite de l'opération.

Concernant les bassins de piscines non couverts, ils devront être implantés en respectant un retrait minimum de 1,40 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées.

##### **En zone U1**

**Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Par ailleurs, les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite des voies privées existantes.**

##### **En zones U2, U3 et U4**

**Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Par ailleurs, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite des voies privées existantes.**

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **En toutes zones**

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction ou l'extension avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- lorsque la construction est réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble afin d'assurer une unité architecturale et une insertion harmonieuse dans le paysage urbain. Cette exception ne s'applique pas aux bâtiments situés en limite de l'opération.

Concernant les bassins de piscines non couverts, ils devront être implantés en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les pergolas, carpots et auvents ne sont pas concernés par ces règles de retrait.

### **En zone U1**

Sans objet

### **En zones U2, U3 et U4**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3m.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les débords de toiture et les saillies non fermées : balcons, escaliers extérieurs sont autorisés dans la limite d'1m.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.
- lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.

Les constructions annexes ne dépassant pas 3,50m de hauteur totale, à compter des PHE existantes, telles que remises, etc...peuvent être édifiées, une seule fois par unité foncière et sur une seule limite séparative de la parcelle sous réserve que leur longueur, mesurée sur cette limite n'excède pas 6m au total.

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

### **En toutes zones**

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics,
- lorsque la construction est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement,
- lorsque la hauteur totale des bâtiments n'excède pas 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Concernant les bassins de piscines non couverts, ils devront être implantés en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux autres constructions.

**En zone U1**

Sans objet

**En zones U2, U3 et U4**

Les façades de bâtiments non contigus situés sur un même fond doivent être séparées par une distance de 3m minimum. Les bâtiments non contiguës pourront être reliés par des toitures tuiles (terrasses couvertes), des pergolas etc... de manière à assurer une continuité du bâti.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les débords de toiture et les saillies non fermées : balcons, escaliers extérieurs sont autorisés dans la limite d'1m.

**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Voir les principes de calcul des hauteurs des constructions dans la partie " Titre II - Dispositions générales" du présent règlement*

**En toutes zones**

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas concernés par une hauteur maximale.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement réalisé sur un terrain d'assiette de 5000 m<sup>2</sup> minimum, une hauteur supérieure pourra être autorisée, limitée à du R+2 ou du R+3 si le dernier niveau est érigé en attique dans le respect des règles suivantes :

- La surface de plancher de l'étage en attique ne doit pas dépasser 65 % de l'emprise au sol du bâtiment
- Les façades de l'étage en attique doivent être disposées en retrait de 1,50 mètres minimum par rapport aux façades de l'étage inférieur.

**En zone U1**

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

La hauteur absolue maximale des constructions nouvelles est de 12 mètres dans la limite de 3 niveaux (Rez-de-chaussée +2 étages) et d'un sous-sol.

Lorsque la nouvelle construction s'appuie sur des bâtiments existants, la hauteur autorisée à l'égout ne peut dépasser la hauteur à l'égout du toit le plus haut sans dépasser **12 mètres** et dans la limite de 3 niveaux.

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 U2 et U3**

La hauteur absolue maximale des nouvelles constructions est fixée à 8,50 m et R+1.

**En zones U4**

La hauteur absolue maximale des nouvelles constructions est fixée à 12 m et R+2.

## **2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **En toutes zones**

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

**Lors de travaux sur les bâtiments existants, les éléments existants de qualité et caractéristiques du centre ancien, tels que (encadrements et éléments de façade en pierre de taille, linteaux, corniches, génoises, balcon, ferronneries anciennes, portes, portails...), doivent être conservés et restaurés.**

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.

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.

### **Couleurs**

Les couleurs vives sont interdites.

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

### **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...

#### **En zone U1**

##### **La composition des façades**

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

Les percements anciens de proportion adaptée au bâti seront conservés, ainsi que les encadrements en pierre de taille autant que possible. Les baies nouvelles à créer seront réalisées à l'image des baies traditionnelles, selon les proportions rectangulaires, dans le sens de la hauteur. Des baies de proportions différentes pourront être admises ponctuellement pour répondre à des besoins justifiés.

##### **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.

Les murs ou façades réalisés au moyen de matériaux industrialisés recevront impérativement un enduit avec une finition d'aspect lisse et mat. Les enduits anciens seront repris à l'identique, à la chaux naturelle, dans le respect du décor initial. Les finitions brutes de projection ou écrasées sont exclues. Seules les façades des bâtiments à caractère

utilitaire (remises agricoles, bâtiments annexes, etc.) pourront être rejointées « à pierres vues » au nu extérieur du parement, et seulement si cela correspond à leur finition d'origine. Le rejointoiement sera exécuté au mortier de chaux hydraulique naturelle teinté dans la masse, dans la coloration des terres locales. La teinte finale sera dans le ton des terres de la commune et le choix définitif des teintes des matériaux apparents extérieurement pourra, au moment du chantier et sur la base d'échantillons, être soumis à l'avis de la mairie.

### **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.

Le maintien de la polychromie des façades ainsi que des décors en faux appareil pourra être demandé.

### **Les grilles et les balcons**

Les balcons débordant sur le domaine public pourront être 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. Les conduits d'extraction nus des sorties de chaudières à granulés ne sont pas admis, ils seront intégrés dans une souche en maçonnerie enduite dans le ton de la façade ou des tuiles utilisées en toiture.

## **TOITURE**

### **En toutes zones**

Dans le cas de toitures en pente, l'angle d'inclinaison sera compris entre 20% et 35%.

Les toitures-terrasses végétalisées ou non, sont autorisées.

### **En zone U1**

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

### **Couvertures**

La conservation des toitures anciennes est une priorité.

Les couvertures, rives et faitages seront de préférence 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 faitage et des lignes d'égout.

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

### 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 m<sup>2</sup> 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 faitage, construite avec des profils métalliques pleins de faible section (acier ou fonte) peints dans des tons sombres. Sa taille doit rester modeste et proportionnée par rapport à la surface totale de la toiture.

### 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 faitage.

### 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.

Les gouttières pendantes et les descentes EP seront en zinc, à l'exclusion de tout dispositif en PVC ou en aluminium laqué, et les dauphins en fonte.

### 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 faitage.

## OUVERTURES ET MENUISERIES

### En zone U1

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

La création d'ouvertures en façade (closes par un vitrage ou non) au niveau du dernier étage sera autorisée sous condition que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour leur intégration dans le milieu environnant.

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

Les matériaux d'imitation doivent être évités sur le bâti ancien.

Les menuiseries de fenêtres, les contrevents et volets, les portes en bois et les portes permettant d'accéder aux garages ou remises en bois, à grande lames, seront dans la mesure du possible protégées et restaurées, car appartenant à l'identité architecturale et urbaine du village. Aussi, en raison des sections, des profils, de leur aspect général, les menuiseries en matériaux autres ne constituant pas une disposition de référence seront écartées.

Seront donc 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 pour les mêmes raisons :

- 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.

Les menuiseries d'origine anciennes devront être conservées ou réparées dans la mesure du possible. Le style des menuiseries nouvelles sera choisi en cohérence avec la façade, dans les formes et les matériaux correspondant à l'époque de construction de l'immeuble. Elles ne pourront être acceptées que si leur dessin est cohérent avec le style du bâtiment, avec une teinte ni blanche ni gris-noir, et en harmonie avec l'immeuble. Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes. Les volets battants seront pleins, à lames larges, verticales et sans écharpes (Z). Les volets brisés (repliés en tableaux) seront maintenus. Dans tous les cas, les contrevents seront d'une teinte de valeur moyenne choisie dans la palette communale et les peintures seront de la même teinte que celle des volets.

## **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.

En zone rouge (cf PPRI), la création ou modification de clôtures et de murs sera autorisée, dans les conditions énoncées ci-dessous :

- pour les clôtures : qu'elles soient constituées de 3 fils ou grillagée à maille larges (maille dont le plus petit côté est supérieur à 5cm),
- pour les murs (de soubassement de clôture) : qu'ils aient une hauteur inférieure ou égale à 20cm.

Pour les zones RU, Rua et RU1 uniquement, la hauteur des murs pourra excéder 20cm, à condition qu'au moins 30% de la surface située entre le sol et la PHE soit laissée transparente aux écoulements (portails ajourés, grillages à mailles larges...).

En zone bleue (cf PPRI), la création ou modification de clôtures et de murs sera autorisée, dans les conditions énoncées ci-dessous :

- pour les clôtures : qu'elles soient constituées de 3 fils ou grillagée à maille larges (maille dont le plus petit côté est supérieur à 5cm),
- pour les murs (de soubassement de clôture) : qu'ils aient une hauteur inférieure ou égale à 20cm ou, si la hauteur est supérieure, que celle-ci n'excède pas la cote PHE et que le mur soit construit de telle sorte qu'au moins 30% de la surface située entre le sol et la PHE soit laissée transparente aux écoulements (portails ajourés, grillages à mailles larges...).

### **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.**

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

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

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

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

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.

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 y compris les canisses en roseau et les canisses en plastique.

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 zone U1**

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

### **Murs de soutènement**

#### **En toutes zones**

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture. L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, assurer la libre circulation des eaux de ruissellement et respecter les mêmes règles que l'ensemble des constructions de l'assiette foncière.

### **VERRIÈRES, MARQUISES**

#### **En toutes zones**

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**

#### **En toutes zones**

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'ordonnancement des différentes façades.

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

## PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

### En toutes zones

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

### En toutes zones

#### **Pour les logements individuels disposant d'une clôture fermée:**

Les boîtes aux lettres devront être entièrement comprises sur l'emprise privative et disposées à proximité du portail d'entrée avec une fente d'introduction aisément accessible depuis la voie de circulation ouverte au publique. Quand cela est possible, elles devront être encastrées dans la clôture. La face inférieure de la boîte au lettre devra se situer à 90 centimètres ou plus du sol sans que la face supérieure puisse se situer à plus de 1,50 mètres du sol.

#### **Pour les logements individuels ne disposant pas d'une clôture fermée:**

Les boîtes aux lettres devront être entièrement comprises sur l'emprise privative avec une fente d'introduction aisément accessible depuis la voie de circulation ouverte au publique. La face inférieure de la boîte au lettre devra se situer à 90 centimètres ou plus du sol sans que la face supérieure puisse se situer à plus de 1,50 mètres du sol.

#### **Pour les logements collectifs disposant d'une clôture fermée :**

Les boîtes aux lettres devront être situées dans le hall d'entrée de l'habitation collective ou disposées sur la façade principale du bâtiment si cette dernière se situe à l'intérieur de la clôture. Les boîtes aux lettres doivent être regroupées en ensemble homogène.

#### **Pour les logements collectifs ne disposant pas d'une clôture fermée :**

Les boîtes aux lettres devront être situées dans le hall d'entrée de l'habitation collective. Les boîtes aux lettres doivent être regroupées en ensemble homogène.

## AIRES DE POUBELLES

### En toutes zones

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 la partie «Titre II - Dispositions générales» du présent règlement, au paragraphe relatif aux performances environnementales et énergétiques.**

### En toutes zones

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 devront faire l'objet d'une bonne intégration paysagère dans une construction neuve.

L'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation en apparent en façade est interdite. Depuis

le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

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

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **En zone U1 :**

Les aires de stationnement de plus de 500m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain.

#### **En zone U2, U3 et U4**

Les espaces libres doivent représenter au minimum 30% de chaque parcelle bâtie ou unité foncière.

Les espaces végétalisés de pleine terre doivent représenter au minimum de 20% chaque parcelle bâtie ou unité foncière et peuvent être comptabilisés comme espace libre.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat (zone d'aménagement concerté ou lotissement) réalisés sur un terrain d'assiette d'une superficie supérieure à 3000m<sup>2</sup>, le pourcentage du terrain d'assiette de l'opération qui doit être traité en espaces végétalisés de pleine terre ouvert au public est de 10%.

Chaque parcelle bâtie ou unité foncière doit être planté à raison d'au moins un arbre par 50m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre.

## **2.3. STATIONNEMENT**

Se référer dans la partie «Titre II - Dispositions générales» du présent règlement, au paragraphe relatif au stationnement. En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent sur certaines zones.

### **QUALITE PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES PLACES DE STATIONNEMENT**

#### **En toutes 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.

Les aires de stationnement seront plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 places.

### **RÉALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT POUR VISITEURS SUR LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

#### **En toutes zones**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 4 logements, entamée ou complète.

## **RÉALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENTS PRIVATIVES**

### **En toutes zones**

Pour tout nouveau logement créé par changement de destination d'un bâtiment existant, il est exigé la création d'une place minimum de stationnement par logement.

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

### **En zone U1**

L'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation, changement de destination ou d'amélioration effectués sur une maison de caractère. La définition d'une maison de caractère sera laissée à la discrétion de la mairie, qui se basera sur la présence de spécificités architecturales (appareillage en pierre de taille, modénature, portes anciennes, encadrement de porte en pierres naturelles, etc.) pouvant varier d'une demeure à l'autre.

### **En toutes zones**

#### **Pour les logements de type «locatifs aidés»**

##### ***Habitat individuel***

Par logement, il sera réalisé au minimum 1 place de stationnement privative aménagée à l'intérieur des limites de la propriété.

##### ***Habitat collectif***

Il sera réalisé au minimum 1 place non boxée par logement.

### **En zone U1 et U2 :**

#### **Pour les logements qui ne sont pas de de type «locatifs aidés»**

##### ***Habitat individuel***

Par logement, il sera réalisé au minimum 1 place de stationnement privative aménagée à l'intérieur des limites de la propriété.

##### ***Habitat collectif***

Il sera aménagée à l'intérieur des limites de la propriété 1 place de stationnement par logement inférieur à 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou deux places de stationnement par logement égal ou supérieur à 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

### **En zone U3 et U4 :**

#### **Pour les logements qui ne sont pas de de type «locatifs aidés»**

##### ***Habitat individuel***

Par logement, il sera réalisé au minimum 2 places de stationnement privative aménagées à l'intérieur des limites de la propriété.

##### ***Habitat collectif***

Il sera aménagée à l'intérieur des limites de la propriété au minimum 1 place de stationnement par logement inférieur à 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou deux places de stationnement par logement égal ou supérieur à 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

## 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

#### En toutes zones

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. Ces éléments devront se situer en dehors du domaine public.

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

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

#### ENCADREMENT DE LA RÉALISATION DE FORAGES DOMESTIQUES

La réalisation de nouveaux forages ou puits dont les prélèvements sont inférieurs à 1 000 m<sup>3</sup> par an 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 est :

- Supérieure à 10 mètres sur le secteur Nord de la nappe
- Supérieure à 30 mètres sur le secteur Sud de la nappe

Deux exceptions s'opposent à cette règle :

- Les forages réalisés pour alimenter en eau potable une habitation ou un local sur les secteurs non desservis par le réseau public
- Les forages captant des niveaux aquifères situés sous les sables astiens à condition que les équipements du forage ne mettent pas en communication l'aquifère capté avec la nappe astienne

Par ailleurs, la réalisation de nouveaux forages ou puits domestiques de toute profondeur est interdite lorsque un arrêté préfectoral de restriction d'eau de niveau «alerte» ou supérieur s'applique à la commune. Cette interdiction est levée lorsque que la commune ne fait plus l'objet d'un arrêté préfectoral de restriction d'eau de niveau «alerte» ou supérieur.

Enfin, il est rappelé qu'un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à usage domestique (puits et forage) doit obligatoirement être déclaré en mairie au moins 1 mois avant le début des travaux.

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

### Cas des fossés en bordure des routes départementales

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

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

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

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

### ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION

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

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

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

### ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

### **3.3. ORDURES MÉNAGÈRES**

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

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UE1, UE2, UE3, UE4, UE5, UE6 ET UE7.

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

### 1.1. 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 UE1	Zone UE2	Zone UE3	Zone UE4	Zone UE5	Zone UE6	Zone UE7
Sous-destinations								
<b>Exploitation agricole et forestière</b>		X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole		X	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière		X	X	X	X	X	X	X
<b>Habitation</b>		X		X				
Logement		X		X				
Hébergement		X	X	X	X	X	X	X
<b>Commerce et activités de services</b>								
Artisanat et commerce de détail				X				
Restauration					X	X		X
Commerce de Gros		X		X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle								
Cinéma			X	X	X	X		X
Hôtels				X	X	X		X
Autres hébergements touristiques		X	X		X	X	X	X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>								
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés								
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés								
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale								
Salles d'art et de spectacles								
Équipements sportifs								
Autres équipements recevant du public								
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>				X				
Industrie		X		X			X	X
Entrepôt		X		X				X
Bureau				X				
Centre de congrès et d'exposition				X	X	X		X

**Sont également interdits :**

**En zones UE1, UE2, UE4, UE5, UE6 et UE7**

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les garages collectifs et dépôts de véhicules et de caravanes,
- Les casses automobiles,
- Les installations de stockage et de traitement des déchets,
- Les dépôts et stockages de matériaux, de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, de détritiques, de déchets industriels, de produits dangereux ou polluants ou de matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue,
- Les carrières,
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attractions et les terrains de golf
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone,
- Les installations photovoltaïques (champs , panneaux au sol)

**En zones UE1, UE2, UE4, UE5 et UE6**

- Les piscines

**En zones UE1, UE3 et UE7**

- Les installations classées qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique,

**En zone UE3**

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les garages collectifs et dépôts de véhicules et de caravanes,
- Les casses automobiles,
- Les installations de stockage et de traitement des déchets,
- Les dépôts et stockages de matériaux, de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, de détritiques, de déchets industriels, de produits dangereux ou polluants ou de matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue,
- Les carrières,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attractions et les terrains de golf
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone,
- Les installations photovoltaïques (champs , panneaux au sol)

## **1.2. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ AUTORISÉES**

*Voir la définition et le contenu des destinations et sous-destinations dans la partie " Titre I - Rappels réglementaires" du présent règlement*

**Les zones urbaines économiques n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes dans la limite des interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités précisées à l'article 1.1 précédent et dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation et des autres servitudes :**

### **En toutes zones**

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics,**
- **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 pompes à chaleur lorsqu'elles sont** disposées à l'intérieur des édifices ou placés sur la parcelle privative, dans les jardins ou cours, invisibles depuis l'espace public,
  - **Les brise-soleils,**
  - **Les climatiseurs** lorsqu'il sont disposés à l'intérieur des édifices, harmonieusement intégrés aux volumes de la construction ou placés dans les jardins ou cours privatifs, invisibles depuis l'espace public.
  - **Les installations photovoltaïques,** lorsqu'elles correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Ces installations 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 installations photovoltaïques hors sol** en lien avec un bâtiment public ou un équipement public.

### **En zones UE7**

- Les constructions, installations, aménagements, annexes de construction et affectations des sols à vocation de **logements** à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
  - Le corps du bâtiment devra abriter le siège d'une activité commerciale ou de services
  - Lors de la demande de l'autorisation d'urbanisme nécessaire à la création du logement, le demandeur devra justifier que l'entreprise qui y sera liée, est en activité depuis au moins 2 ans
  - Il ne pourra être réalisé qu'un seul logement par unité foncière

### **En zones UE2, UE4, UE5, UE6**

- Les constructions, installations, aménagements, annexes de construction et affectations des sols à vocation de **logements de fonction** à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
  - Il ne pourra être réalisé qu'un seul logement par unité foncière,
  - qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est liée à l'exercice d'une fonction de gardiennage
  - Le logement doit être réalisé simultanément ou postérieurement à l'établissement auquel il est lié,
  - Le logement doit être réalisé dans le corps du bâtiment d'activité existant
  - La surface de plancher du logement ne doit pas excéder 80 m<sup>2</sup>.

**En zone UE1**

- Les **constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements** à vocation de :
  - **Artisanat et commerce de détail**
  - **Restauration,**
  - **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,**
  - **Cinéma,**
  - **Hôtel,**
  - **Équipements d'intérêt collectif et services publics,**
  - **Bureau**
  - **Centre de congrès et d'exposition**

**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 et la vocation des zones voisines,
- leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,

**En zone UE2**

- Les **constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements** à vocation de :
  - **Artisanat et commerce de détail**
  - **Restauration,**
  - **Commerce de Gros,**
  - **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,**
  - **Hôtel,**
  - **Équipements d'intérêt collectif et services publics,**
  - **Industrie,**
  - **Entrepôt**
  - **Bureau**
  - **Centre de congrès et d'exposition**

**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 et la vocation des zones voisines,
- leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,

**En zone UE3**

- Les **constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements** à vocation de :
  - **Restauration,**
  - **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,**
  - **Autres hébergements touristiques**
  - **Équipements d'intérêt collectif et services publics,**
  - **Les piscines**

**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 et la vocation des zones voisines,
- leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,

**En zones UE4 et UE5**

- Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :
  - Artisanat et commerce de détail
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - Équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - Industrie,
  - Entrepôt
  - 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 et la vocation des zones voisines,
- leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,

**En zone UE6**

Toute demande de permis de construire sera préalablement visée par l'architecte coordonnateur de la ZAC, garant du respect du cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

- Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :
  - Artisanat et commerce de détail
  - Restauration,
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - Cinéma,
  - Hôtel,
  - Équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - Entrepôt
  - Bureau
  - Centre de congrès et d'exposition

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 et la vocation des zones voisines,
- leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,

**En zone UE7**

- Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :
  - Artisanat et commerce de détail
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - Équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - 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 et la vocation des zones voisines,
- leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,

### **1.3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

### **1.4. DENSITÉ**

Sans objet.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### **En zones UE1, UE2, UE3, UE4, UE5 et UE7.**

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

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 implantations spécifiques seront requises dans les cas suivant :**

- Les constructions situées sur des parcelles bordant la RD 612 b seront édifiées à 15 mètres de l'axe de cette dernière.
- En bordure du canal les constructions seront édifiées à 35 mètres de l'axe de la cuvette et à 13m au moins des limites du domaine public fluvial là ou celle-ci est située à plus de 22 mètres de l'axe du canal.
- Les bassins de piscines non couverts et enterrés devront être implantés en respectant un retrait minimum de 1,40 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ouvertes à la circulation automobile

##### **Par ailleurs, des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :**

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction ou l'extension avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- lorsque la construction est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble afin d'assurer une unité architecturale et une insertion harmonieuse dans le paysage urbain. Cette exception ne s'applique pas aux bâtiments situés en limite de l'opération.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades et aux annexes des bâtiments ainsi qu'aux terrasses.

##### **En zone UE5**

La règle de retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ouvertes à la circulation automobile ne s'applique pas à la rue Poséidon.

##### **En zone UE6**

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, le recul minimal est de 12 mètres par rapport à l'alignement. Cependant, des implantations autres que celles prévues au présent article peuvent :

- être imposées : une zone de recul non constructible est fixée à 50 mètres depuis l'axe de l'autoroute A 75 et de son aire de péage. Cette zone de recul est fixée sur le barreau de la Devèze, à 20 ou 70 mètres selon le tronçon.
- être admises, les constructions de type abri à condition d'être nécessaire au contrôle de l'accès et au fonctionnement de l'activité et à raison d'un abri par lot. Situé entre la voie et la limite de recul de 6 mètres, il devra être composé avec le portail d'entrée au lot

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **En toutes zones**

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

### **En zone UE1, UE2, UE4 et UE5**

Les constructions doivent être distantes des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

L'éloignement par rapport à la limite séparative doit correspondre à la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

### **En zone UE1**

Dans le cas d'une parcelle possédant une largeur inférieure à 27 mètres entre deux limites séparatives, l'édification d'une construction en limite séparative sur un seul des deux côtés est autorisée.

### **En zone UE7**

Les constructions doivent être distantes des limites séparatives d'au moins 3 mètres.

L'éloignement par rapport à la limite séparative doit correspondre à la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

### **En zone UE3**

Les constructions doivent être distantes des limites séparatives d'au moins 3 mètres.

L'éloignement par rapport à la limite séparative doit correspondre à la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Les bassins de piscines non couverts et enterrés devront être implantés en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

### **En zone UE6**

En limites de ZAC, les constructions doivent être distantes des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Sur les autres limites, les bâtiments peuvent être édifiés :

- en limite séparative sur un ou plusieurs côtés ; dans ce cas, toutes les mesures doivent être prises pour éviter la propagation des incendies (mur, coupe-feu, etc.)
- ou à une distance d'au moins 5 mètres

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

### **En toutes zones**

Les constructions non contiguës sur un même fond doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à 5 mètres.

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

### **En zone UE3**

Les bassins de piscines non couverts et enterrés devront être implantés en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux autres constructions.

## **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **En zone UE1, UE2, UE4 et UE5**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

### **En zone UE3**

Sans objet

### **En zone UE6 et UE7**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

## **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Voir les principes de calcul des hauteurs des constructions dans la partie "Titre II - Dispositions générales" du présent règlement*

### **En toutes zones**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par une hauteur maximale.

### **En zone UE1**

La hauteur absolue maximale des bâtiments est de **10,5 mètres**.

### **En zone UE2**

La hauteur absolue maximale des bâtiments est de **15 mètres**.

### **En zone UE3**

La hauteur absolue maximale des bâtiments est de **5 mètres** dans la limite de 1 niveau.

### **En zone UE4**

La hauteur absolue maximale des bâtiments est de **22 mètres**.

### **En zone UE5 et UE7**

La hauteur absolue maximale des bâtiments est de **10 mètres**.

### **En zone UE6**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **22 mètres** (hors équipements techniques) à partir de la cote moyenne du terrain naturel définie par l'aménageur de la ZAC de la Méridienne.

Dans la bande comprise entre la limite des zones de recul non constructibles et une distance de 100 mètres de l'axe des infrastructures routières (Barreau de la Devèze), la hauteur des bâtiments est fixée à 12 mètres maximum à partir de la cote moyenne du terrain naturel définie par l'aménageur de la ZAC de la Méridienne, conformément et dans les conditions fixées par l'annexe relative à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, dit « Amendement Dupont »

## **2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

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

Tout projet architectural traditionnel ou contemporain devra être qualitatif.

### **En zone UE3 :**

Les projets devront être conformes à la réglementation édictée dans l'article 2.2 «Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère» de la zone U3.

### **PLAN DE MASSE**

#### **En zones UE1, UE2, UE4, UE5, UE6 et UE7.**

La conception du projet doit matérialiser à la fois l'implantation et la volumétrie du bâti, mais aussi l'ensemble des aménagements extérieurs tels que stationnement, livraisons et manœuvres, cour de service, stockage de matériaux et de déchets, ainsi que les massifs plantés.

### **ARCHITECTURE**

#### **En zones UE1, UE2, UE4, UE5, UE6 et UE7**

Les bâtiments doivent, par leur volumétrie et les matériaux employés, présenter une harmonie d'ensemble par rapport aux autres bâtiments voisins et à la zone dans laquelle elles s'intègrent.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les couvertures plates, à faible pente ou comportant un chéneau encaissé doivent être cachées par un bandeau périphérique afin d'être masquées depuis toutes vues de l'espace public. Les chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être correctement intégrés à la construction.

Les couvertures en pente doivent se raccorder harmonieusement avec les plans de façades par un traitement des rives latérales et d'égout dont tous les détails seront fournis dans la demande de permis de construire.

### **CLÔTURES ET PORTAILS**

#### **En toutes zones**

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.

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

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

En zone rouge (cf PPRI), la création ou modification de clôtures et de murs sera autorisée, dans les conditions énoncées ci-dessous :

- pour les clôtures : qu'elles soient constituées de 3 fils ou grillagée à maille larges (maille dont le plus petit côté est supérieur à 5cm),
- pour les murs (de soubassement de clôture) : qu'ils aient une hauteur inférieure ou égale à 20cm.

Pour les zones RU, Rua et RU1 uniquement, la hauteur des murs pourra excéder 20cm, à condition qu'au moins 30% de la surface située entre le sol et la PHE soit laissée transparente aux écoulements (portails ajoués, grillages à mailles larges...).

En zone bleue (cf PPRI), la création ou modification de clôtures et de murs sera autorisée, dans les conditions énoncées ci-dessous :

- pour les clôtures : qu'elles soient constituées de 3 fils ou grillagée à mailles larges (maille dont le plus petit côté est supérieur à 5cm),
- pour les murs (de soubassement de clôture) : qu'ils aient une hauteur inférieure ou égale à 20cm ou, si la hauteur est supérieure, que celle-ci n'excède pas la cote PHE et que le mur soit construit de telle sorte qu'au moins 30% de la surface située entre le sol et la PHE soit laissée transparente aux écoulements (portails ajoués, grillages à mailles larges...).

### **En zones UE1, UE2, UE4, UE5 et UE6**

Il n'est pas obligatoire de clôturer l'espace séparant la voie publique de la façade d'accès à l'établissement si la nature de l'activité le permet. Cet espace doit préférentiellement être traité dans un esprit d'insertion paysagère avec des parkings pour véhicules légers composés avec les espaces verts.

Les grillages simple torsion sont prohibés.

En présence de pente, la partie supérieure de la grille doit conserver l'horizontalité. Les différences de niveau sont rattrapées en escaliers tous les 10 m. La hauteur autorisée doit, à ce moment-là, se trouver au milieu de la longueur.

Les portails ne doivent pas être plus larges que la chaussée publique et doivent être implantés avec un recul de l'alignement permettant la manœuvre d'entrée et sortie de tout véhicule dans les meilleures conditions de sécurité

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

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

- Soit un **grillage rigide doublé d'une haie vive** composée d'essences méditerranéennes.
- Soit un **mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0.80 mètres**. Il pourra être **surmonté d'un grillage rigide, de lices ou à claire-voie ou d'une haie vive**.

Dans tous les cas, la **hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres** mesurés à partir du niveau de la voie.

- **En limites séparatives :**

- Soit un **grillage rigide doublé d'une haie vive** composée d'essences méditerranéennes.
- Soit un **mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0.80 mètres**. Il pourra être **surmonté d'un grillage rigide, de lices ou à claire-voie ou d'une haie vive**.

Dans tous les cas, la **hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres** mesurés à partir du niveau de la voie.

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

**En zone UE7**

**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 mètre. Il pourra être surmonté d'un grillage rigide, 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 rigide ou un mur enduit 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 mètre. Il pourra être surmonté d'un grillage rigide, de lices ou à claire-voie ou d'une haie vive.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra 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.

**LES MATÉRIAUX****En zones UE1, UE2, UE4, UE5, UE6 et UE7**

Les matériaux de construction doivent s'harmoniser aux couleurs et textures des éléments du territoire environnant de manière à ne pas produire un paysage confus.

Dans le traitement de murs de soutènement ou des entrées de parcelle, l'utilisation de matériaux naturels au travers de murets de pierre et de gabions sera préconisée

**LES COULEURS****En zones UE1, UE2, UE4, UE5, UE6 et UE7**

Afin d'éviter un paysage trop confus, la palette de couleurs choisie devra s'harmoniser avec le paysage environnant.

**ÉQUIPEMENTS DE FAÇADE****En zones UE1, UE2, UE4, UE5, UE6 et UE7**

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

**Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée.**

**PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES****En toutes zones**

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.

**En zone UE6**

Toute enseigne graphique ou écrite, ayant pour support le bâtiment ou la clôture doit être correctement intégrée à l'architecture. Aucune enseigne ne doit dépasser les volumes construits ni être incorporée à la clôture en limite de ZAC. Une attention particulière doit être portée à l'éclairage nocturne du bâtiment et de ses abords. Les éléments de signalétique (enseignes, mâts, éclairages...) doivent être proposés explicitement dans la demande de permis de construire.

## **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.

### **En zones UE1, UE2, UE4, UE5, UE6 et UE7**

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 devront faire l'objet d'une bonne intégration paysagère dans une construction neuve.

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

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

## **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **En zones UE1, UE2, UE4, UE5**

Les espaces libres doivent représenter au minimum 20 % de la surface de la parcelle. Ils doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en étant majoritairement perméables dans la mesure du possible.

Par ailleurs, les espaces végétalisés doivent représenter au minimum 10% de la surface de la parcelle et peuvent être comptabilisés comme espace libre.

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols dans la mesure du possible et seront réalisées de manière à réduire l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible, par des plantations d'essences méditerranéennes, variées et adaptées au milieu. Toutes espèces invasives est proscrites.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), le traitement paysager des abords de constructions doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Sur les espaces publics et les espaces collectifs des lotissements, les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de stationnement minimum.

**En zone UE6**

Les espaces libres non imperméabilisés, traités en massifs végétalisés, doivent représenter au minimum 10 % de la surface de la parcelle et respecter les prescriptions paysagères de l'Amendement Dupont, à savoir une bande de 20m végétalisée pour tous les lots se situant en limite de ZAC le long de l'A75 et de l'A9.

Les aires de stationnement pour véhicules légers doivent être régulièrement plantées d'arbres de hautes tiges à raison de 1 arbre minimum pour 3 places de parking. Toutes dispositions techniques doivent être prises pour assurer la protection de ces arbres contre les chocs éventuels et leur bonne conservation dans le temps.

Les essences indigènes et rustiques adaptées au climat méditerranéen sont à privilégier.

Les clôtures sur les espaces publics doivent être doublées d'une haie vive.

Les terrassements nécessaires pour l'adaptation au sol des bâtiments, des aires d'évolution et de stationnement des véhicules, doivent répondre aux besoins fonctionnels mais également prendre en compte la dimension paysagère pour une bonne insertion dans l'environnement.

Les dénivellations doivent être traitées soit en ouvrages construits (murs, gabions, etc.), soit en talus végétalisés.

**En zone UE7**

Les espaces libres doivent représenter au minimum 30% de chaque parcelle bâtie ou unité foncière.

Les espaces végétalisés de pleine terre doivent représenter au minimum de 20% chaque parcelle bâtie ou unité foncière et peuvent être comptabilisés comme espace libre.

**En zone UE3**

Les espaces végétalisés de pleine terre doivent représenter au minimum de 50% de la surface totale de la zone.

**2.3. STATIONNEMENT**

Se référer dans la partie «Titre II - Dispositions générales» du présent règlement, au paragraphe relatif au stationnement. En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent sur certaines zones.

**En toutes zones :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

**En zones UE1, UE2, UE4, UE5, UE6 et UE7**

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Pour les nouvelles constructions contenant un logement de fonction ou de gardiennage, il doit être aménagé autant deux places de stationnement par unité de logement.

**En zone UE3**

Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par unité d'hébergement touristique ou emplacement de camping.

Pour les constructions dont la destination principale est relative à la restauration, à une activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou à une salle d'art et de spectacle, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors d'oeuvre nette de l'établissement est exigée.

## 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 3.1. ACCÈS ET VOIES

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

### 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

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

#### ENCADREMENT DE LA RÉALISATION DE FORAGES DOMESTIQUES

La réalisation de nouveaux forages ou puits dont les prélèvements sont inférieurs à 1 000 m<sup>3</sup> par an 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 est :

- Supérieure à 10 mètres sur le secteur Nord de la nappe
- Supérieure à 30 mètres sur le secteur Sud de la nappe

Deux exceptions s'opposent à cette règle :

- Les forages réalisés pour alimenter en eau potable une habitation ou un local sur les secteurs non desservis par le réseau public
- Les forages captant des niveaux aquifères situés sous les sables astiens à condition que les équipements du forage ne mettent pas en communication l'aquifère capté avec la nappe astienne

Par ailleurs, la réalisation de nouveaux forages ou puits domestiques de toute profondeur est interdite lorsque un arrêté préfectoral de restriction d'eau de niveau «alerte» ou supérieur s'applique à la commune. Cette interdiction est levée lorsque que la commune ne fait plus l'objet d'un arrêté préfectoral de restriction d'eau de niveau «alerte» ou supérieur.

Enfin, il est rappelé qu'un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à usage domestique (puits et forage) doit obligatoirement être déclaré en mairie au moins 1 mois avant le début des travaux.

#### 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.

## **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-AUm** concerne un secteur à vocation d'habitat et d'équipements d'intérêt général orientés vers des activités de sports et de loisirs à réaliser sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

**La zone I-AUz** correspond à la partie urbanisable de la ZAC «Pech Auriol-Le Cros». Il s'agit d'un secteur à vocation majoritaire d'habitat à réaliser sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elle comprend les sous zonage I-AUz1, I-AUz2 et I-AUz3.

**La zone I-AUEs** correspond à un secteur à vocation artisanale, commerciale et de service à réaliser sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

**La zone I-AUEz** correspond à la partie urbanisable de la ZAC «La Claudery». Il s'agit d'un secteur à vocation artisanale et de service à réaliser sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

**Les zones I-AUm, I-AUz, I-AUEs, I-AUEz** intègrent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elles doivent être urbanisées en compatibilité avec leur OAP respective.

### PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES À URBANISER

**Les zones urbaines sont partiellement ou totalement concernées par les contraintes principales suivantes :**

- **La servitude relative aux périmètres de protection des eaux potables en lien avec le forage de la «Gare» et le forage «Station 08» (AS1)**
- **Les servitudes grevant les terrains réservés à l'exécution des projets d'élargissement, rectification, construction de sections nouvelles ou à la création de champ de visibilité (EL6)**
- **La servitude relative au voisinage des cimetières (INT1)**
- **La servitude relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques en lien avec le Câble n°489-03 Capestang-Montpellier (PT3)**
- **La servitude relative aux chemins de fer en lien avec la Ligne Nîmes/Portbou (T1)**
- **La servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Béziers-Vias (T5)**
- **La servitude radioélectriques contre les obstacles en lien avec la Radiobalise MF lieu-dit «Clapiès» (T8)**
- **La servitude relative aux zones inondables du PPRi du «Bassin versant de l'Orb» (PM1)**

**Et donc par les prescriptions qui s'y appliquent.**

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

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones I-AUm, I-AUz, I-AUEs, I-AUEz intègrent 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. 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 1.2 sont interdits.

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

Destinations		Zone I-AUm	Zone I-AUz1	Zone I-AUEs	Zone I-AUEz
Sous-destinations					
<b>Exploitation agricole et forestière</b>		X	X	X	X
Exploitation agricole		X	X	X	X
Exploitation forestière		X	X	X	X
<b>Habitation</b>				X	
Logement				X	
Hébergement				X	X
<b>Commerce et activités de services</b>					
Artisanat et commerce de détail					
Restauration				X	X
Commerce de Gros		X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle					
Cinéma		X	X	X	X
Hôtels		X	X	X	X
Autres hébergements touristiques		X	X	X	X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés					
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
Salles d'art et de spectacles					
Équipements sportifs					
Autres équipements recevant du public					
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>		X			
Industrie		X	X		
Entrepôt		X	X	X	X
Bureau		X			
Centre de congrès et d'exposition		X	X	X	X

**Sont également interdits :**

**En toutes zones**

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

## **1.2. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ AUTORISÉES**

*Voir la définition et le contenu des destinations et sous-destinations dans la partie "Titre I - Rappels réglementaires" du présent règlement*

**Les zones à urbaniser n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes dans la limite des interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités précisées à l'article 1.1 précédent et dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation et des autres servitudes :**

### **En toutes zones**

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- **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 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, lorsqu'elles correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Ces installations 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 installations photovoltaïques hors sol en lien avec un bâtiment public ou un équipement public.**

### **En zone I-AUm**

- **Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation de :**
  - **Habitation,**
  - **Artisanat et commerce de détail**
  - **Restauration,**
  - **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,**
- **Les piscines traditionnelles ou hors-sol. Pour les piscines en lien avec une habitation individuelle, la contenance du bassin ne pourra excéder 50 m3.**

**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 et la vocation des zones voisines,
- leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,

**En zone I-AUz**

- 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,**
  - **Bureau,**
- Les **piscines traditionnelles ou hors-sol. Pour les piscines en lien avec une habitation individuelle, la contenance du bassin ne pourra excéder 50 m3.**

**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 et la vocation des zones voisines,
- leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,

**En zone I-AUEs et I-AUEz**

- Les **constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements** à vocation de :
  - **Artisanat et commerce de détail**
  - **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,**
  - **Industrie,**
  - **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 et la vocation des zones voisines,
- leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,

**En zone I-AUEz**

- Les constructions, installations, aménagements, annexes de construction et affectations des sols à vocation de **logements** à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
  - Le corps du bâtiment devra abriter le siège d'une activité économique
  - Lors de la demande de l'autorisation d'urbanisme nécessaire à la création du logement, le demandeur devra justifier que l'entreprise qui y sera liée, est en activité depuis au moins 2 ans
  - Il ne pourra être réalisé qu'un seul logement par unité foncière,
  - La surface de plancher du logement ne doit pas excéder 120 m<sup>2</sup>.

### **1.3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

#### **En zones I-AUm**

Les constructions à vocation d'habitation devront être dotée d'un minimum de 30% de logements sociaux.

#### **En zones I-AUz**

Les constructions à vocation d'habitation devront être dotée d'un minimum de 25% de logements sociaux.

### **1.4. DENSITÉ**

#### **En zones I-AUm et I-AUz**

Toute opération nouvelle d'urbanisation à vocation principale d'habitat (faisant l'objet d'un permis d'aménager, d'un permis de construire ou d'une procédure de ZAC) couvrant plus de 5 000 m<sup>2</sup> ou comportant plus de 10 logements doit respecter la densité minimale de 32 logements par hectare. La densité habitat de l'opération se calcule selon la formule suivante :

$$\text{Densité} = \frac{\text{nombre de logement}}{\text{surface de l'opération}^*}$$

\* Surface de l'opération = Emprise globale du projet incluant les infrastructures (rues, places, espaces verts...) et ouvrage de rétention

Des précisions sur la densité attendue sont intégrées dans les OAP.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### **En toutes zones**

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

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

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

##### **Des implantations spécifiques seront requises dans les cas suivant :**

- Dans le cas de résidence de plus de 12 logements, le portail d'entrée et de sortie de la propriété devra être édifié à un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées.
- Les bassins de piscines non couverts et enterrés devront être implantés en respectant un retrait minimum de 1,40 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées.

##### **Par ailleurs, des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :**

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction ou l'extension avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- lorsque la construction est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble afin d'assurer une unité architecturale et une insertion harmonieuse dans le paysage urbain. Cette exception ne s'applique pas aux bâtiments situés en limite de l'opération.

##### **En zone I-AUm**

Les constructions doivent être édifiées à un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation automobile et par rapport aux voies dédiées aux cycles et aux piétons.

##### **En zones I-AUz, I-AUEs et I-AUEz**

Les constructions doivent être édifiées à un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation automobile et de 3 mètres par rapport aux voies dédiées aux cycles et aux piétons.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **En toutes zones**

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction ou l'extension avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- lorsque la construction est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble afin d'assurer une unité architecturale et une insertion harmonieuse dans le paysage urbain. Cette exception ne s'applique pas aux bâtiments situés en limite de l'opération.

Les bassins de piscines non couverts et enterrés devront être implanter en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les constructions annexes ne dépassant pas 3,50m de hauteur totale, à compter des PHE existantes, telles que remises, etc...peuvent être édifiées, une seule fois par unité foncière et sur une seule limite séparative de la parcelle sous réserve que leur longueur, mesurée sur cette limite n'excède pas 6m au total.

### **En zones I-AUm, I-AUz**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres.

### **En zones I-AUEs et I-AUEz**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 5 mètres.

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

### **En toutes zones**

Les constructions non contiguës sur un même fond doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à 4 mètres.

Les bassins de piscines non couverts et enterrés devront être implanter en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux autres constructions.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction ou l'extension avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- lorsque la construction est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble afin d'assurer une unité architecturale et une insertion harmonieuse dans le paysage urbain. Cette exception ne s'applique pas aux bâtiments situés en limite de l'opération.
- lorsqu'il s'agit de répondre aux exigences fixées par une autre législation ou dans le cadre d'une zone technique.

## **EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

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

### **En zones I-AUm et I-AUz**

Les règles de hauteurs à respecter sont précisées et spatialisées dans les OAP relatives à chaque zone.

### **En zones I-AUs et I-AUEz**

La hauteur absolue maximale des bâtiments est de 10 mètres.

## **2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **En toutes zones**

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

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

## **TOITURE**

### **En zones I-AUm et I-AUz**

Dans le cas de toitures en pente, l'angle d'inclinaison sera compris entre 20% et 35%.

Les toitures-terrasses végétalisées ou non, sont autorisées.

### **En zones I-AUEs et I-AUEz**

Les couvertures plates, à faible pente ou comportant un chéneau encaissé doivent être cachées par un bandeau périphérique afin d'être masquées depuis toutes vues de l'espace public. Les chéneaux, gouttières et descentes, d'eaux pluviales doivent être correctement intégrés à la construction.

Les couvertures en pente doivent se raccorder harmonieusement avec les plans de façades par un traitement des rives latérales et d'égout dont tous les détails seront fournis dans la demande de permis de construire.

Les toitures végétalisées sont également autorisées.

## **FAÇADES**

### **En zones I-AUm et I-AUz**

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.

### **En zones I-AUEs et I-AUEz**

L'ensemble des façades, y compris latérales et postérieure doivent être traitées avec le même soin que les « façades principales » et en harmonie avec elles.

## **ÉQUIPEMENTS DE FAÇADE**

### **En zones I-AUm et I-AUz**

#### **Garde-corps**

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

#### **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. L'utilisation de matériaux brillants pour l'étanchéité est interdite.

#### **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 seront non visible depuis l'espace public et habillés ou camouflés depuis les espaces voisins.

### **En zones I-AUEs et I-AUEz**

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

**Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée.**

## CLÔTURES ET PORTAILS

### 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.**

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

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

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

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

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

### En zones I-AUm et I-AUz

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

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

Un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur maximale de 1.40 mètres. Il pourra être surmonté d'un grillage rigide, de lices ou à claire-voie ou d'une haie vive. La hauteur totale ne devant pas excéder 1.80 mètres mesurés à partir du niveau de la voie.

- En limites séparatives :

- Soit un grillage rigide ou un mur enduit d'une hauteur totale de 1.80 mètres doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.
- Soit un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur maximale de 1.40 mètres. Il pourra être surmonté d'un grillage rigide, de lices ou à claire-voie ou d'une haie vive. La hauteur totale ne devant pas excéder 1.80 mètres mesurés à partir du niveau de la voie.

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

### En zones I-AUEs et I-AUEz

Il n'est pas obligatoire de clôturer l'espace séparant la voie publique de la façade d'accès à l'établissement si la nature de l'activité le permet. Cet espace doit préférentiellement être traité dans un esprit d'insertion paysagère avec des parkings pour véhicules légers composés avec les espaces verts.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Si elle se compose d'un mur bahut, il ne peut excéder 0,80 mètre et doit être d'aspect similaire aux murs d'entrée.

Pour la clôture sur rue, l'emploi de panneaux rigides est imposé. Les clôtures en limite séparative doivent être en treillis soudés ; longées à l'intérieur de la parcelle, par une haie mixte associant espèces persistantes, caduques et fleuries. Les grillages simple torsion sont prohibés. Il est également admis que les clôtures en limite séparative soient uniquement composées d'une haie mixte associant espèces persistantes, caduques et fleuries.

En présence de pente, la partie supérieure de la grille doit conserver l'horizontalité. Les différences de niveau sont rattrapées en escaliers tous les 10 m. La hauteur autorisée doit, à ce moment-là, se trouver au milieu de la longueur.

Les portails ne doivent pas être plus larges que la chaussée publique et doivent être implantés avec un recul de l'alignement permettant la manœuvre d'entrée et sortie de tout véhicule dans les meilleures conditions de sécurité

## **PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES**

### **En toutes zones**

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.

Pour plus de précisions, se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux enseignes et à la publicité.

## **AIRES DE POUBELLES**

### **En toutes zones**

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

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

### **En toutes zones**

Se référer dans la partie «Titre II - Dispositions générales» du présent règlement, 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 devront faire l'objet d'une bonne intégration paysagère dans une construction neuve.

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

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

## **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **En toutes zones**

Les espaces libres doivent représenter au minimum 30% de chaque parcelle bâtie ou unité foncière.

Les espaces végétalisés de pleine terre doivent représenter au minimum de 20% chaque parcelle bâtie ou unité foncière et peuvent être comptabilisés comme espace libre.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation (zone d'aménagement concerté ou lotissement) réalisés sur un terrain d'assiette d'une superficie supérieure à 3000m<sup>2</sup>, le pourcentage du terrain d'assiette de l'opération qui doit être traité en espaces végétalisés de pleine terre ouvert au public est de 10%.

Chaque parcelle bâtie ou unité foncière doit être planté à raison d'au moins un arbre par 50m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre.

## 2.3. STATIONNEMENT

Se référer dans la partie «Titre II - Dispositions générales» du présent règlement, au paragraphe relatif au stationnement. En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent sur certaines zones.

### QUALITE PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES PLACES DE STATIONNEMENT

#### En toutes 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.

Les aires de stationnement seront plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 places.

### RÉALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT POUR VISITEURS SUR LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

#### En zones I-AUm et I-AUz

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 4 logements, entamée ou complète.

### RÉALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENTS PRIVATIVES

#### En toutes zones

Pour tout nouveau logement créé par changement de destination d'un bâtiment existant, il est exigé la création d'une place de stationnement par logement.

#### En zones I-AUm et I-AUz

##### Pour les logements de type «locatifs aidés»

##### *Habitat individuel*

Par logement, il sera réalisé au minimum 1 place de stationnement privative aménagée à l'intérieur des limites de la propriété et qui pourra être ouverte sur la voie publique.

##### *Habitat collectif*

Il sera réalisé au minimum 1 place non boxée par logement.

##### Pour les logements qui ne sont pas de de type «locatifs aidés»

##### *Habitat individuel*

Par logement, il sera réalisé au minimum 2 places de stationnement privatives aménagées à l'intérieur des limites de la propriété dont une pourra être ouverte sur la voie publique.

##### *Habitat collectif*

Il sera aménagée à l'intérieur des limites de la propriété 1 place de stationnement par logement inférieur à 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou deux places de stationnement par logement égal ou supérieur à 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

#### En zones I-AUEs et I-AUEz

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagée les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

## 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 3.1. ACCÈS ET VOIES

#### **En toutes zones**

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

### 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### **En toutes zones**

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**

#### **En toutes zones**

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

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

#### **ENCADREMENT DE LA RÉALISATION DE FORAGES DOMESTIQUES**

La réalisation de nouveaux forages ou puits dont les prélèvements sont inférieurs à 1 000 m<sup>3</sup> par an 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 est :

- Supérieure à 10 mètres sur le secteur Nord de la nappe
- Supérieure à 30 mètres sur le secteur Sud de la nappe

Deux exceptions s'opposent à cette règle :

- Les forages réalisés pour alimenter en eau potable une habitation ou un local sur les secteurs non desservis par le réseau public
- Les forages captant des niveaux aquifères situés sous les sables astiens à condition que les équipements du forage ne mettent pas en communication l'aquifère capté avec la nappe astienne

Par ailleurs, la réalisation de nouveaux forages ou puits domestiques de toute profondeur est interdite lorsque un arrêté préfectoral de restriction d'eau de niveau «alerte» ou supérieur s'applique à la commune. Cette interdiction est levée lorsque que la commune ne fait plus l'objet d'un arrêté préfectoral de restriction d'eau de niveau «alerte» ou supérieur.

Enfin, il est rappelé qu'un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à usage domestique (puits et forage) doit obligatoirement être déclaré en mairie au moins 1 mois avant le début des travaux.

#### **DÉFENSE INCENDIE**

#### **En toutes zones**

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 EAUX USÉES

### **En toutes zones**

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

### **Eaux usées domestiques**

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

### **Eaux usées non domestiques**

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

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

## ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

### **En toutes zones**

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

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

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

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

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

### **Cas des fossés en bordure des Routes Départementales**

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

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

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

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

## ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION

### **En toutes zones**

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**

#### **En toutes zones**

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 A** correspond à des parcelles agricoles ordinaires. Il y est autorisé les constructions et les installations directement liées à l'activité agricole.

**La zone An** correspond à des parcelles agricoles situées dans l'emprise du site Natura 2000 «Est et Sud de Béziers» justifiant une protection renforcée de la zone. Les constructions nouvelles y sont par principe interdites, à l'exception des équipements et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

**La zone Api** correspond à la pisciculture du Pont de Caylus. Il y est autorisé les constructions et les installations directement liées à l'activité agricole et touristique.

### PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

- **La servitude relative à la protection du monument historique inscrit de l'Eglise de l'Invention de Saint-Etienne ainsi que son périmètre délimité des abords (AC1)**
- **La servitude de protection des sites et des monuments naturels du site classé et inscrit du Canal du Midi et du site classé des paysages du Canal du Midi (AC2)**
- **La servitude relative aux périmètres de protection des eaux potables en lien avec le forage de la «Saint-Pierre» et le forage «Moulin» (AS1)**
- **Les servitudes grevant les terrains réservés à l'exécution des projets d'élargissement, rectification, construction de sections nouvelles ou à la création de champ de visibilité (EL6)**
- **La servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz (I3)**
- **La servitude relative à la distribution d'énergie électrique en lien avec la liaison aérienne 63k St-Vincent Sauclières - Béziers et la liaison aérienne 63k Sauclières - St-Vincent(I4)**
- **La servitude relative aux transmissions radioélectriques (PT2)**
- **La servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Béziers-Vias (T5)**
- **La servitude relative aux zones inondables du PPRi du «Bassin versant de l'Orb» (PM1)**
- **La servitude relative aux zones exposées aux risque technologiques en lien avec le PPRT «sites GAZE-CHIM et SBM FORMULATION» (PM3)**

**Et donc par les prescriptions qui s'y appliquent.**

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

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

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

### 1.1. 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 1.2 sont interdits.

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

Destinations		Zone A	Zone An	Zone Api	Bâti identifié
	Sous-destinations				
<b>Exploitation agricole et forestière</b>					
	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
<b>Habitation</b>					
	Logement				
	Hébergement	X	X	X	X
<b>Commerce et activités de services</b>					
	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X
	Restauration	X	X		
	Commerce de Gros	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X		X
	Cinéma	X	X	X	X
	Hôtels	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques				
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>					X
	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				X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>		X	X	X	X
	Industrie	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	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 parcs d'attractions et les terrains de golf
- 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 éoliennes,
- Les cabanes,

## **1.2. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ AUTORISÉES**

*Voir la définition et le contenu des destinations et sous-destinations dans la partie " Titre I - Rappels réglementaires " du présent règlement*

**Les zones agricoles n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes dans la limite des interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités précisées à l'article 1.1 précédent et dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation et des autres servitudes :**

**En toutes zones**

- Les constructions et installations nécessaires aux 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 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.
- 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 :
  - L'installation d'équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
  - Les pompes à chaleur lorsqu'elles sont disposées à l'intérieur des édifices ou placés sur la parcelle privative, dans les jardins ou cours, invisibles depuis l'espace public.
  - Les brise-soleil
  - Les climatiseurs lorsqu'il sont disposés à l'intérieur des édifices, harmonieusement intégrés aux volumes de la construction ou placés dans les jardins ou cours privatifs, invisibles depuis l'espace public.
  - Les 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...).
  - Les installations photovoltaïques hors sol en lien avec un bâtiment public ou un équipement public.
  - Les installations agrivoltaïques

- La réalisation d'une extension d'un bâtiment agricole dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site. Dans la limite d'une seule extension.
- La réalisation d'une seule extension ou d'une annexe d'un bâtiment d'habitation existant dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Une seule extension est autorisée, pour une augmentation maximale de 20% de la surface habitable déjà construite, sans que la surface de plancher globale de l'habitation n'excède 150 m<sup>2</sup> au total. L'extension d'habitation correspondra soit à :
  - des travaux de transformation dans le même volume d'un bâtiment existant accolé à l'habitation (aménagement d'un garage, d'une dépendance...),
  - des travaux de transformation ou d'agrandissement du bâtiment d'habitation existant dans la limite de 15 m<sup>2</sup> au sol,
  - la réhabilitation dans le même volume d'un bâtiment existant à forte valeur patrimoniale.
- L'aménagement de gîtes ou de chambres d'hôtes uniquement dans les bâtiments d'habitation existant ou dans le cadre de la construction d'une extension ou d'une annexe autorisée.
- 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.
- 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 25 m autour du bâtiment à vocation d'habitat, de restauration ou de tourisme.

### **En zones A et Api**

- 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).
- 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.

### **En zone An**

- Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans l'emprise des constructions et sous réserve d'intégrer la contrainte écologique dans les modalités d'intervention (calendrier d'intervention hors des périodes de reproduction des espèces, réduction des emprises de chantier au strict nécessaire).

### **Cas des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

- Le changement de destination sans extension des bâtiments identifiés sur le règlement graphique. Les destinations et sous destinations autorisées sont les suivantes :
  - Exploitation agricole et forestière,
  - Habitation,
  - Restauration,
  - Hébergement hôtelier et touristique,

#### **Sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :**

- Que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site - Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques pour les riverains.
- Que les règles sanitaires notamment pour l'alimentation en eau potable et le traitement des eaux usées et de raccordement au réseau de distribution électrique soient assurées.
- Que les règles de sécurité imposées par la réglementation en vigueur, le cas échéant, soient assurées.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### En toutes zones

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

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

Les autres constructions doivent être édifiées avec un retrait de **8 mètres** minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et chemins ruraux.

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 implantations spécifiques seront requises dans les cas suivant :**

- Les constructions situées sur des parcelles bordant la RD 612 b et la RD 37 seront édifiées à 15 mètres de l'axe des RD.
- En bordure du canal les constructions seront édifiées à 35 mètres de l'axe de la cuvette et à 13m au moins des limites du domaine public fluvial là ou celle-ci est située à plus de 22 mètres de l'axe du canal.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades et aux annexes des bâtiments ainsi qu'aux terrasses.

Les portails d'accès aux propriétés seront établis avec un recul de 5 mètres au moins de l'alignement.

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

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### En toutes zones

**A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, les bâtiments nouveaux et les extensions de bâtiment doivent être édifiés avec un retrait de 5 mètres** minimum.

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

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

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

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

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### En toutes zones

Les principes de calcul des hauteurs des constructions sont précisées dans les dispositions générales en page 31.

«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 absolue **maximale** des constructions à vocation agricole est de **9 mètres**.

La hauteur absolue **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

### En toutes zones

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

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

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

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

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

### TOITURES

#### En toutes zones

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

Dans le cas d'un projet traditionnel, on s'attachera à respecter le sens majoritaire des faitages et l'on proposera un type de toiture similaire aux autres toitures de l'existant : 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

#### 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 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...

## CLÔTURES

### **En toutes zones**

**Les clôtures situées en zone inondable au PPRI doivent respecter les dispositions du règlement du PPRI reporté en annexe des Servitudes d'Utilité Publique.**

Sont privilégiés :

- La préservation des murs anciens, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.
- L'adoption de principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions, aussi bien pour les clôtures, que pour les portails et portillons d'entrée.

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

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

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

**En dehors des zones rouges et bleue du PPRI, les seuls types de clôture autorisés sont les suivants :**

**Les clôtures seront constituées :**

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. Il sera positionné au-dessus d'un mur haut de 0.20 à 0.30 mètre de hauteur.
- Soit d'une clôture électrique.

**Aux abords des bâtiments, les clôtures pourront également être constituées :**

- Soit d'un mur bahut enduit d'une hauteur ne pouvant excéder 0,60 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes. La hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 mètre.
- Soit d'un grillage d'une hauteur totale de 1,80 mètre doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

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

## PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

### **En toutes zones**

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**

### **En toutes zones**

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

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

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

## **2.3. STATIONNEMENT**

### **En toutes zones**

**En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent.**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

## 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 3.1. ACCÈS ET VOIES

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

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

### 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### **En toutes zones**

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**

#### **En toutes zones**

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.

La réalisation de nouveaux forages ou puits dont les prélèvements sont inférieurs à 1 000 m<sup>3</sup> par an 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 est :

- Supérieure à 10 mètres sur le secteur Nord de la nappe
- Supérieure à 30 mètres sur le secteur Sud de la nappe

Deux exceptions s'opposent à cette règle :

- Les forages réalisés pour alimenter en eau potable une habitation ou un local sur les secteurs non desservis par le réseau public
- Les forages captant des niveaux aquifères situés sous les sables astiens à condition que les équipements du forage ne mettent pas en communication l'aquifère capté avec la nappe astienne

Par ailleurs, la réalisation de nouveaux forages ou puits domestiques de toute profondeur est interdite lorsque un arrêté préfectoral de restriction d'eau de niveau «alerte» ou supérieur s'applique à la commune. Cette interdiction est levée lorsque que la commune ne fait plus l'objet d'un arrêté préfectoral de restriction d'eau de niveau «alerte» ou supérieur.

Enfin, il est rappelé qu'un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à usage domestique (puits et forage) doit obligatoirement être déclaré en mairie au moins 1 mois avant le début des travaux.

## **ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

### **En toutes zones**

#### **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.

Tout projet de construction ou de réhabilitation doit être validé au préalable par le SPANC.

## **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

### **En toutes zones**

#### **Se référer aux prescriptions du PPRI.**

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

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

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

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autres des ruisseaux et des cours d'eau identifiés sur le plan cadastral de la commune.

#### **Cas des fossés en bordure des Routes Départementales**

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

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

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

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

## **ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION**

### **En toutes zones**

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**

### **En toutes zones**

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 N** correspond à des secteurs naturels ordinaires.

**La zone Nep** concerne un secteur occupé par des équipements : cimetière, déchetterie, bassin de rétention

**La zone N intègre en tout ou partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec lesquelles elle doit être compatible.**

### PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

**La zone naturelle est partiellement ou totalement concernée par les servitudes suivantes :**

- **La servitude relative à la protection du monument historique inscrit de l'Eglise de l'Invention de Saint-Etienne ainsi que son périmètre délimité des abords (AC1)**
- **La servitude de protection des sites et des monuments naturels du site classé et inscrit du Canal du Midi et du site classé des paysages du Canal du Midi (AC2)**
- **La servitude relative aux périmètres de protection des eaux potables en lien avec le forage «Moulin» (AS1)**
- **Les servitudes grevant les terrains réservés à l'exécution des projets d'élargissement, rectification, construction de sections nouvelles ou à la création de champ de visibilité (EL6)**
- **La servitude relative à la distribution d'énergie électrique en lien avec la liaison aérienne 63k St-Vincent Sauclières - Béziers et la liaison aérienne 63k Sauclières - St-Vincent(I4)**
- **La servitude relative au voisinage des cimetières (INT1)**
- **La servitude relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques en lien avec le Câble n°489-03 Capestang-Montpellier (PT3)**
- **La servitude relative aux chemins de fer en lien avec la Ligne Nîmes/Portbou (T1)**
- **La servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Béziers-Vias (T5)**
- **La servitude relative aux zones inondables du PPRi du «Bassin versant de l'Orb» (PM1)**
- **La servitude relative aux zones exposées aux risque technologiques en lien avec le PPRT «sites GAZE-CHIM et SBM FORMULATION» (PM3)**

**Et donc par les prescriptions qui s'y appliquent.**

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

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zones N intègre en tout ou partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec lesquelles elle doit être compatible.

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

#### 1.1. 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 1.2 sont interdits.

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

Destinations		Zone N	Zone Nep
	Sous-destinations		
<b>Exploitation agricole et forestière</b>		X	X
	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
<b>Habitation</b>			X
	Logement		X
	Hébergement	X	X
<b>Commerce et activités de services</b>		X	X
	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de Gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Cinéma	X	X
	Hôtels	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Équipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>		X	X
	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

**Sont également interdits :**

**En zones N**

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attractions et les terrains de golf
- 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 cabanes,
- Les éoliennes
- Les installations photovoltaïques au sol de type champ ou parc photovoltaïque.
- Les piscines

**En zone Nep**

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les garages collectifs et dépôts de véhicules et de caravanes,
- Les casses automobiles,
- Les dépôts et stockages de matériaux, de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, de détritiques, de déchets industriels, de produits dangereux ou polluants ou de matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.
- Les carrières,
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attractions et les terrains de golf
- Les terrains de stationnement de caravanes
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les installations photovoltaïques au sol de type champ ou parc photovoltaïque.

## **1.2. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ AUTORISÉES**

Voir la définition et le contenu des destinations et sous-destinations dans la partie " Titre I - Rappels réglementaires" du présent règlement

Les zones naturelles n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes dans la limite des interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités précisées à l'article 1.1 précédent et dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation et des autres servitudes : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

### **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 pompes à chaleur lorsqu'elles sont disposées à l'intérieur des édifices ou placés sur la parcelle privative, dans les jardins ou cours, invisibles depuis l'espace public.
  - 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, 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 N**

- **L'extension d'une habitation déjà construite, dès lors que cette extension ou annexe ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages du site.** Une seule extension est autorisée pour une augmentation maximum de 20% de la surface habitable déjà construite, sans que la surface de plancher globale de l'habitation n'excède 150 m<sup>2</sup> au total et sans que l'emprise au sol de l'extension et/ou de l'annexe n'excède pas 15% de l'emprise au sol de la construction existante. L'extension d'habitation correspondra :
  - Soit à des travaux de transformation dans le même volume d'un bâtiment existant accolé à l'habitation (aménagement d'une dépendance...),
  - Soit à des travaux d'agrandissement du bâtiment d'habitation existant dans la limite de 15 m<sup>2</sup> au sol,
  - Soit à la réhabilitation dans le même volume d'un bâtiment existant à forte valeur patrimoniale.

### **En zone Nep**

- Les constructions, installations, aménagements, annexes de construction et affectations des sols à vocation suivant :
  - **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,**
  - **Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés**

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 et la vocation des zones voisines,
- leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,

## 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 N

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

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 implantations spécifiques seront requises dans les cas suivant :**

- Les constructions situées sur des parcelles bordant les routes départementales seront édifiées à 15 mètres de l'axe.
- En bordure du canal les constructions seront édifiées à 35 mètres de l'axe de la cuvette et à 13m au moins des limites du domaine public fluvial là où celle-ci est située à plus de 22 mètres de l'axe du canal.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades et aux annexes des bâtiments ainsi qu'aux terrasses.

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

##### En zones N

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

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

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

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

Sans objet

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes de calcul des hauteurs des constructions sont précisées dans les dispositions générales en page 31.

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

##### En zones N

La hauteur absolue **maximale** des constructions est de 8,00 mètres.

## **2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **TOITURE**

#### **En zone N**

L'angle des toitures sera compris entre 20% et 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**

#### **En zone N**

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

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

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

### **CLÔTURES**

#### **En toutes zones**

Les clôtures situées en zone inondable au PPRI doivent respecter les dispositions du règlement du PPRI reporté en annexe des Servitudes d'Utilité Publique.

#### **En zone N**

Sont privilégiés :

- La préservation des murs anciens, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.
- L'adoption de principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions, aussi bien pour les clôtures, que pour les portails et portillons d'entrée.

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

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

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

#### **En dehors des zones rouges et bleue du PPRI, les seuls types de clôture autorisés sont les suivants :**

Les clôtures pourront être constituées :

- Soit par un mur bahut enduit d'une hauteur ne pouvant excéder 0,80 m, surmonté d'un grillage rigide 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 rigide d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

En **limite séparative**, les clôtures pourront également être constituées par un grillage rigide d'une hauteur totale de 1,80 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

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

## **PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES**

### **En toutes zones**

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

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

## **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **En zone N**

Les espaces libres aménagés devront être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en étant majoritairement perméables.

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et seront réalisées de manière à réduire l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible, par des plantations d'essences méditerranéennes, variées et adaptées au milieu. Toutes espèces invasives est proscrites.

Selon leur nature ou leur vocation, le traitement paysager des abords de constructions doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

## **2.3. STATIONNEMENT**

### **En zone N**

**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 zone N**

**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

#### **En toutes zones**

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**

#### **En toutes zones**

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.

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).

## **ENCADREMENT DE LA RÉALISATION DE FORAGES DOMESTIQUES**

### **En toutes zones**

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.

**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).

Par ailleurs, la réalisation de nouveaux forages ou puits domestiques de toute profondeur est interdite lorsque un arrêté préfectoral de restriction d'eau de niveau «alerte» ou supérieur s'applique à la commune. Cette interdiction est levée lorsque que la commune ne fait plus l'objet d'un arrêté préfectoral de restriction d'eau de niveau «alerte» ou supérieur.

Enfin, il est rappelé qu'un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à usage domestique (puits et forage) doit obligatoirement être déclaré en mairie au moins 1 mois avant le début des travaux.

## **ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

### **En toutes zones**

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.

Tout projet de construction ou de réhabilitation doit être validé au préalable par le SPANC.

## **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

### **En toutes zones**

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**

#### **En toutes zones**

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**

#### **En zone N**

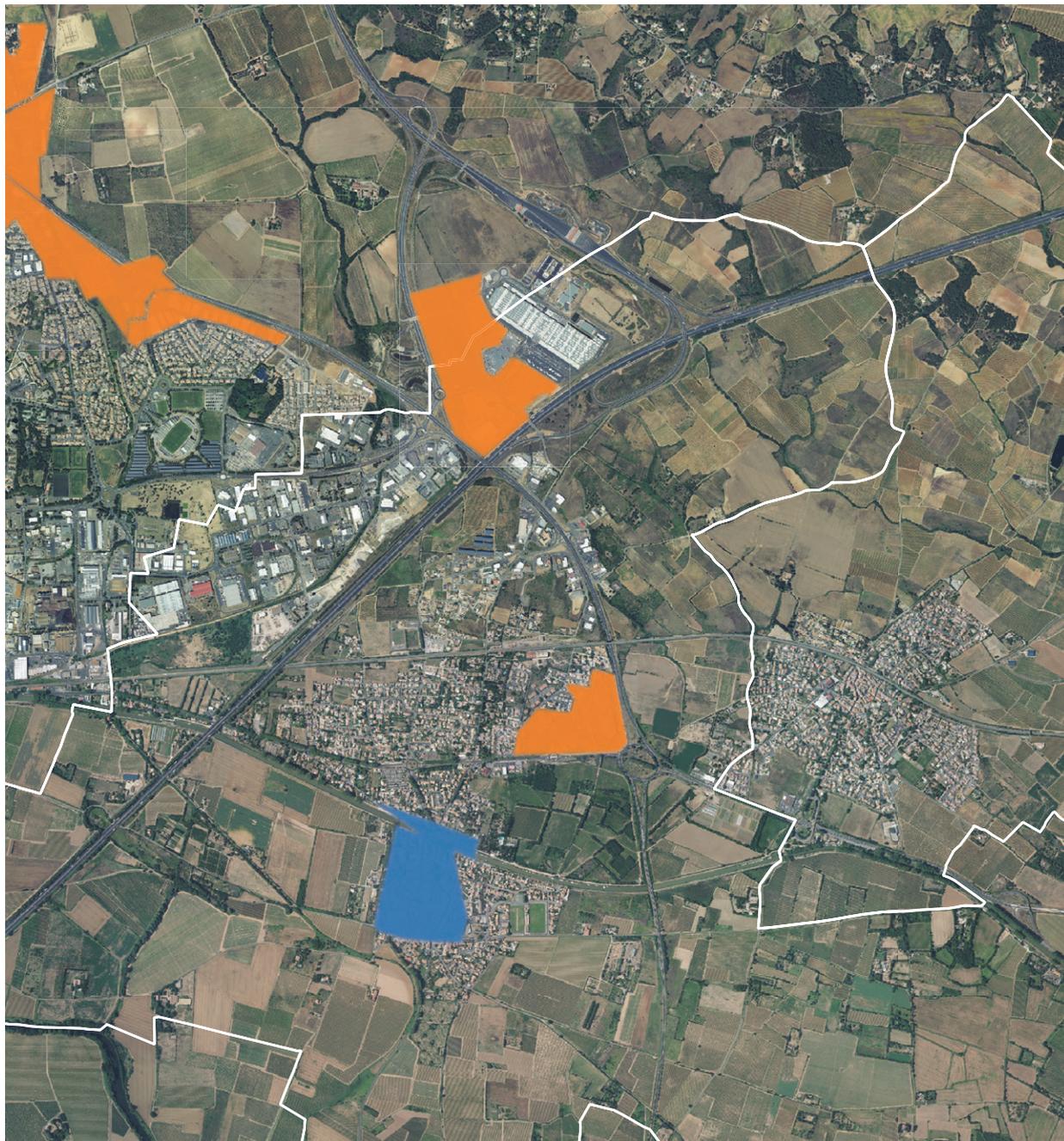
Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé.

## TITRE 9. ANNEXES

Carte des localisations préférentielles instaurées par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) sur la commune de Villeneuve-lès-Béziers :

## Atlas cartographique : Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

Localisations préférentielles : commune de VILLENEUVE LES BEZIERS



Localisations préférentielles

1:25 000

- De centralité
- De périphérie