



COMMUNE DE CERS

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – Zones U.....	5
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER – Zones AU.....	18
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE - Zones A.....	28
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE –Zones N.....	39
ANNEXES .....	46





## TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

### ARTICLE II – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4, R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-14, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- les servitudes d'utilité publique répertoriées dans une annexe spécifique ;
- les dispositions des règlements ou cahiers des charges des opérations d'ensemble existants qui n'ont pas l'objet d'une procédure de modification en application de l'article L 315-4 du Code de l'Urbanisme ;
- les articles du Code de l'Urbanisme concernant les périmètres sensibles ;
- la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement.

### ARTICLE III – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

1- La zone urbaine comprend les zones suivantes :

- la zone UA
- la zone UD
- la zone UE

2- La zone A Urbaniser comprend les zones suivantes :

- la zone AU
- la zone AUs
- la zone AU0

3- La zone Agricole comprend :

- la zone A
- la zone A0

4- La zone Naturelle comprend :

- la zone N
- la zone N1





## 5- Les zones inondables

En application des articles R 111-2 et R 111-3 du code de l'urbanisme, et de la loi du 22 Juillet 1987, l'existence de risques naturels ou assimilés conduit à distinguer au sein des zones susvisées, des secteurs particuliers dans lesquels les règles de construction valables pour l'ensemble de la zone, sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Ces secteurs sont identifiés à l'intérieur des zones auxquelles ils appartiennent, par des indices repérés sur les plans conformément à la légende.

La commune de CERS est soumise à la loi du 22 juillet 1987 sur la prévention des risques majeurs.

**L'Etat a approuvé un Plan de Prévention Risque Inondations (PPRI) sur l'ensemble du territoire communal le 11 septembre 2000.**

**Ce PPRI détermine un plan de zonage, les mesures de protection et de prévention à mettre en œuvre pour les risques naturels d'inondations.**

Le territoire est concerné par les zones suivantes :

Bn – ZONE BLEUE Naturelle	ZONES SOUMISES AU RUISSELLEMENT DU COTEAU ET SUIEES HORS DU CHAMP D'INONDATION DE L'ORB
Bp – ZONE BLEUE Pluviale	
Bu – ZONE BLEUE Urbanisée	
R – ZONE ROUGE Naturelle	ZONES SOUMISES AUX DEBORDEMENTS DE L'ORB
Ra – ZONE ROUGE	

## 6- Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont reportés dans les plans de zonage et répertoriés dans une liste jointe en annexe du présent dossier.

## 7- Les espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 sont reportés sur les plans de zonage, et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

## ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent l'objet que d'adaptations mineures.





## ARTICLE V – CLOTURES

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec le caractère des immeubles avoisinants.

Concernant les dispositions obligatoires en zone inondable : « les clôtures et les plantations d'alignement doivent être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement ».

## ELEMENTS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

Dans tout secteur :

**L'obtention d'un permis de démolir est nécessaire pour la démolition d'un élément bâti au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. Une autorisation préalable est requise pour tous travaux projetés sur les éléments bâtis ou paysagers repérés.**

### Patrimoine archéologique

**Sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique :**

**toute demande d'utilisation du sol concernant les sites archéologiques ou situés dans une zone archéologique sensible telle que définie par l'article L.522-5 du Code du Patrimoine,**

**les projets d'aménagement affectant le sous-sol y sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.**

## CHANGEMENT DE DESTINATION

**Conformément à l'article L123-1-5-II du Code de l'Urbanisme, « dans les zones agricoles ou naturelles (...), le règlement peut 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 ».**

## PUBLICITE, PRE-ENSIGNES ET ENSEIGNES LE LONG DE L'AUTOROUTE

**Pour ce qui est des aménagements éventuels, le long de l'autoroute, la commune devra faire respecter les deux textes majeurs qui règlementent la publicité :**

Loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes

Décret n°76-148 du 11 février 1976 relatif à la publicité et aux enseignes visibles des voies ouvertes à la circulation publique.



**TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONES U****CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit de secteurs soit déjà urbanisés, soit où les équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisants pour desservir les constructions à implanter.

**LA ZONE URBAINE COMPREND :****1) DES SECTEURS DEDIES PRINCIPALEMENT A DE L'HABITAT**

*Dans tout projet, il pourra être opposé à l'aménageur un % de logements sociaux.*

**ZONE UA (centre ancien)**

Il s'agit d'une zone d'habitation à forte densité composée essentiellement d'habitat individuel isolé ou groupé, de services et d'activités. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

**ZONE UD**

Il s'agit d'une zone d'habitation de densité moyenne composée essentiellement d'habitat individuel isolé ou groupé, de services et d'activités.

**2) DES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE, EQUIPEMENTS PUBLICS OU SECTEURS D'ACTIVITES****ZONE UE**

Il s'agit de la zone réservée aux activités : industrie, artisanat, commerce.

**LA ZONE URBAINE EST CONCERNEE PAR :**

La zone sensible du Canal du Midi

Le PPRI

- En zone rouge (UD de façon marginale)
- **En zone R, aucune construction nouvelle, ni aucune extension, n'y est autorisée, hormis les équipements d'utilité publique ou d'infrastructure**
- En zone bleue (UD)
- **La zone bleue correspond à une zone d'expansion des crues où les hauteurs d'eau en crue centennale sont inférieures à 0,50m**
- On distingue trois types de zones bleues :
- La zone bleue Bn (concerne UD) : pour les secteurs naturels, très faiblement bâtis et qui constituent **un champ de dispersion de l'énergie des crues qu'il convient de préserver**
- La zone bleue Bu (concerne UD) : pour les secteurs déjà fortement urbanisés
- **La zone bleue Bp (concerne UD) : pour le secteur en limite d'agglomération seulement inondé par les eaux de ruissellement**

La zone Natura 2000 (de façon marginale)





## ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs UA et UD,

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, AUTRES QUE : les constructions ou extensions liées à ces dernières à usage :

- **d'habitation (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil-home, caravane, etc...),**
- **d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier (non compris les villages de vacances, campings, parc résidentiels de loisirs, etc...),**
- de bureaux ou de services, de commerce,
- **les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée).**

Sont notamment interdites :

- **les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières,**
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, **l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments,**
- les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux,
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- les casses automobiles,
- les installations de stockage et de traitement des déchets,
- **l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé,**
- les installations liées au photovoltaïque (champs, panneaux au sol, etc.), sauf dispositifs de particuliers dans un but d'utilisation domestique.

Dans le secteur UE,

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, AUTRES QUE : les constructions ou extensions liées à ces dernières à usage :

- de bureaux ou de services, de commerce,
- **d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts commerciaux,**
- **d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier (non compris les villages de vacances, campings, parc résidentiels de loisirs, etc.),**
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée).

Sont notamment interdites :

- les piscines.



**ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admises sous conditions :

Dans les secteurs UA et UD,

- les aménagements ou extensions modérées nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes à la date du PLU (comme caves, bâtiments artisanaux, etc.)
- les installations classées **pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles** correspondent à une activité de proximité utile au quartier (comme boulangerie, coiffeur, etc.) et compatible avec son fonctionnement. Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas **d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ce en référence à l'article L511-1 alinéa 1er, du Code de l'Environnement.**
- Les piscines traditionnelles ou hors-sol et les abris de jardins démontables ou en dur sous réserve des **préconisations de l'article U7**
- les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la **réalisation d'un projet admis dans la zone**
- les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc.) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant

Dans le secteur UE,

- **l'extension mesurée des bâtiments existants** sous réserve que **l'adjonction ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> et ne conduise pas à créer un logement supplémentaire.**

- **les locaux à usage d'habitation** et leurs annexes ne sont admises que :

si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont intégrées en totalité au local professionnel.

La surface maximale consacrée au logement ne devra excéder 90m<sup>2</sup> de surface de plancher. **L'habitation ne doit pas représenter plus du 1/4 du volume global du local professionnel.**

- les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation **d'un projet admis dans cette zone.**

- les **installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** sont autorisées sous réserve **qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement.** Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas **d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ce en référence à l'article L511-1 alinéa 1er, du Code de l'Environnement.** Toute nouvelle implantation sera étudiée au cas par cas.





## ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

*Se référer aux annexes du SDIS (page 56)*

### - ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique ; lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

**Toute création d'accès est interdite sur la RD612. Les nouvelles dessertes devront s'effectuer par des voies de substitution ou être raccordées au carrefour sécurisé existant sur la RD612.**

### - VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés aux caractéristiques suffisantes et adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc. ...

Les voies en impasse doivent être résolument évitées. Les voies doivent être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles **à l'arrière**.

**La largeur minimum d'une voie** (bande de roulement) est de 5,5 mètres.

## ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

Concernant la ressource en eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de **distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.**

Concernant les réseaux de distribution :

**Conformément à l'art. R1321-54 du code de la santé publique, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. »**





## ASSAINISSEMENT

### EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public **d'assainissement de caractéristiques suffisantes.**

Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

Le raccordement des effluents des caves vinicoles présentes sur le territoire de la commune est réglementé. Les effluents générés par les activités artisanales, industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans **le réseau d'assainissement communal et feront l'objet d'une** autorisation de déversement accompagnée **d'une convention** de rejet avec la **Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée qui a compétence en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées.**

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

### EAUX PLUVIALES

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.**

**En tout état de cause les modifications apportées aux conditions d'écoulement naturel de ces eaux ne devront pas augmenter les quantités d'eau à évacuer pour les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.**

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées** doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

**On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autres des fossés mères.**

Cas des fossés en bordure de RD

**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.**

## ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent **être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.**

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations **d'ensemble** doivent être réalisés en souterrain.





## ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur UD,

Toute division de terrains doit aboutir à créer des parcelles de formes simples, compatibles avec l'intérêt paysager de la zone considérée et en adéquation avec la capacité des réseaux (sec et humide). Une étude de faisabilité pourra être demandée pour justifier ces deux points.

**Les divisions de terrains ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.**

## ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

**POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE, PUBLIQUE OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.**

### IMPLANTATION DE BATIMENTS

En secteur UA,

**Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.**

**Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.**

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- **lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots,**
- **lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 12 m**
- **lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.**

En secteur UD,

**Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- **lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.**

**A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.**

**Concernant la RD 612, le recul minimal d'implantation des constructions par rapport au bord de la chaussée est de 30 mètres.**





En secteur UE,

Les seuls bâtiments qui pourront être autorisés en limite d'emprise publique sont des locaux commerciaux.

Cas particuliers par rapport à la voie ferrée :

En bordure du domaine public de la SNCF l'édification des bâtiments est soumise aux règles prescrites au paragraphe III de la servitude d'utilité publique T1.

## CONSTRUCTION DE PISCINES

En secteur UA et UD,

La construction de piscines est autorisée. Le bassin sera implanté en respectant un recul de 1m par rapport à **l'alignement qui sera aménagé en plage.**

**Dans tous les secteurs, pour la construction d'abris de jardin inférieur à 20m<sup>2</sup>, une implantation différente peut être accordée sous réserve d'accord préalable.**

## ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### IMPLANTATION DE BATIMENTS

**POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE, PUBLIQUE OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.**

En secteur UA,

1° - Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement les constructions doivent être édifiées à ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction intéresse au moins un coté complet d'îlots ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20m.

Dans ce cas, les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3m.

- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.

2° - Au-delà de cette profondeur de 15m les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3m.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 4m ;
- si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état ;





- si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

En secteur UD,

---

**La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment** nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire peut être admise dans les cas suivants :

- Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit sensiblement identique,
- une seule construction annexe en rez-de-chaussée (garage – abri de jardin ...) peut être édifiée en limites séparatives lorsque la hauteur totale sur une de ces limites n'excède pas 4 mètres et la plus grande longueur 10 mètres.
- **lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.**

En secteur UE,

---

- Les bâtiments (industriels ou d'entrepôts) doivent être édifiés en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives d'au moins 4 mètres.

Toutefois, hormis en limite de zone, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives, égal, à la **moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout le plus proche, sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres.**

( $L=H/2$ , mesurée à l'égout > à 4 mètres).

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

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

---

## CONSTRUCTION DE PISCINES

En secteur UA et UD,

---

La construction des piscines est autorisée jusqu'aux limites séparatives, avec un retrait minimum du bassin d'1m côté limite séparative. Ce recul sera aménagé en plage.





## ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE, PUBLIQUE OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En secteur UA,

---

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière **que les façades, de chacun d'elles** soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives ( $L = \frac{H1 + H2}{3}$ ).

3

**Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4m de hauteur totale.**

En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres.

En secteur UD,

---

Les constructions non contiguës 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 la hauteur totale de la** construction la plus élevée  $L = H$ .

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas **d'ouverture** :  $L = H/2$ .

**Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4.00 m de hauteur totale.**

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

En secteur UE,

---

La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 5m.

## ARTICLE U9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE, PUBLIQUE OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

---

### HAUTEUR DES PLANCHERS





**Se référer au PPRI et au règlement d'assainissement pluvial** qui précise et définit les dispositions s'appliquant à la commune.

Dans tous secteurs

---

**En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

La hauteur est donnée :

soit à l'égout. Il s'agit de la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et l'égout de toiture.

soit au faîtage. Dans ce dernier cas, il s'agit de la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et le point le plus haut de ce bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

En secteur UA,

---

La hauteur maximale de toute construction nouvelle est fixée à 12 mètres au faîtage par rapport au T.N. (R+2 maximum).

Toutefois, pour conserver le caractère du vieux centre, une plus grande hauteur peut être autorisée, et dans la limite du gabarit de la construction mitoyenne, soit la plus élevée soit la moins élevée.

En secteur UD,

---

La hauteur maximale et le nombre de niveaux autorisés pour les constructions sont respectivement de 8,50 m au faîtage par rapport au T.N. (R+1 maximum).

En secteur UE,

---

Sans objet.

## ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

**POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE, PUBLIQUE OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.**

En secteur UA,

---

Par leur aspect extérieur, **les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.**

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 toitures terrasses seront autorisées.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture.





En secteur UD,

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

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.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, toutes constructions (habitations, annexes ...) doivent respecter les prescriptions suivantes

#### TOITURES

Les toitures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Leur pente ne doit pas dépasser 35% ni être inférieure à 20%.

Cependant, les toitures terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

#### FAÇADE

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération.

#### CLOTURES

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades.

En règle générale, elles devront être constituées par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1.40 m surmonté ou non d'un grillage ou de lices. La hauteur totale ne devant pas excéder 2 m mesurés à partir du niveau de la voie. Cependant des hauteurs différentes des murs bahuts pourront être admises ou imposées en fonction de la topographie (terrain en pente, niveau de la rue différent du niveau de terrain naturel de la propriété, **murs de soubassement ou de soutènement...**)

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée notamment si les murs de clôture sont recouverts par une rangée de tuiles.

#### MATERIAUX PROSCRIT

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

#### LIGNES ELECTRIQUES

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain. Les installations doivent être les plus discrètes possible et ne doivent pas nuire au caractère des lieux.





## ARTICLE U12 – STATIONNEMENT

**POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE, PUBLIQUE OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.**

En secteur UA,

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques de préférence au niveau du rez-de-chaussée **quand il n'est pas déjà à usage d'habitation.**

**La superficie en prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.**

Il est alors exigé :

- pour les constructions à usages d'habitation :
  - o au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de **plancher hors œuvre nette.**
  - o au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de **plancher hors œuvre nette.**
- pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au **stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette du bâtiment.**
- Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface **de plancher hors œuvre nette de l'établissement.**
- Pour les logements de fonction : utilisation des places professionnelles ou visiteurs.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager **une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.**

En secteur UD,

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins trois places de stationnement par logement ;

pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires **aux besoins de l'immeuble à construire ;**

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager **une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.**





En secteur UE,

---

**Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.**

Des emplacements nécessaires pour assurer toutes opérations de chargement/déchargement et de manutention sont à réserver.

Le nombre de places devra être évalué en fonction des besoins des divers établissements.

#### ARTICLES U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

**Il convient d'utiliser une variété d'essences locales.**

**La zone est concernée par l'espace boisé classé n°2.**

#### ARTICLE U14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.





## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER – ZONES AU

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, insuffisamment équipée est destinée à l'urbanisation future.

Dans cette zone, la réalisation d'opération d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone pourra être admise sous condition que les constructeurs participent à la réalisation des équipements publics et/ou d'infrastructures nécessaires, conformément à la législation en vigueur.

**Possibilités à secteurs particuliers d'instauration d'outils financiers ( PVR, PAE,PUP...) étudiés selon le projet déposé**

---

### LA ZONE A URBANISER COMPREND :

#### DES SECTEURS DEDIES A ETRE URBANISES A COURT TERME

*Dans tout projet, il pourra être opposé à l'aménageur, un % de logements sociaux.*

#### Sous-secteur AU :

---

Il s'agit d'un secteur d'habitation de densité moyenne composé essentiellement d'habitat individuel isolé, de services et d'activités.

Cette zone, non équipée, est destinée à l'urbanisation future. Aussi, son ouverture à l'urbanisation reste subordonnée à la réalisation de l'ensemble des réseaux nécessaires à sa desserte.

#### Sous-secteur AUs :

---

**En application de l'article 123-1 alinéa 16 du code de l'Urbanisme, il s'agit d'un secteur d'habitation située en entrée de ville composé essentiellement d'habitat individuel ou groupé dans lequel un taux de logement social (de type PLAI, PLUS, PLS ou logement à loyer maîtrisé...) , est fixé dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le PLHI.**

#### UN SECTEUR DEDIE A ETRE URBANISE A LONG TERME

#### Sous-secteur AU0 :

---

Il s'agit d'un secteur destiné à l'urbanisation future à long terme de la commune.

Aujourd'hui, ce secteur, couvert de friches et de vignes est non équipé et son ouverture à l'urbanisation restera subordonnée à la réalisation de l'ensemble des réseaux nécessaires à sa desserte.

Les secteurs classés en AU0 sont destinés à être urbanisé sous forme **d'une opération d'ensemble** comportant 20 % minimum de logements sociaux.





La définition de l'opération, son périmètre, ses principes d'urbanisation n'étant pas suffisamment avancés, **l'urbanisation de ces secteurs** (AU0) nécessitera une modification ou une révision du présent PLU conformément à l'article R123-6 du code de l'Urbanisme.

Le règlement applicable au secteur AU0 sera de fait élaboré ultérieurement.

L'urbanisation du secteur pourra être planifiée dans le temps et être réalisée en une ou plusieurs opérations.

---

#### LA ZONE A URBANISER EST CONCERNEE PAR :

La zone sensible du Canal du Midi

- Le secteur situé en zone sensible du Canal du Midi est concerné par une orientation d'aménagement (voir pièce 2b) **DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT A CERS**

Le PPRI

- En zone R, aucune construction nouvelle, ni aucune extension, n'y est autorisée, hormis les équipements
- En zone rouge (de façon marginale en AU) :
- En zone R, aucune construction nouvelle, ni aucune extension, n'y est autorisée, hormis les équipements d'utilité publique ou d'infrastructure
- En zone bleue :
- La zone bleue correspond à une **zone d'expansion des crues où les hauteurs d'eau en crue centennale sont inférieures à 0,50m**. Sur Cers, on distingue trois types de zones bleues :
- La zone bleue Bn (concerne AUs) : pour les secteurs naturels, très faiblement bâtis et qui constituent un **champ de dispersion de l'énergie des crues qu'il convient de préserver**
- La zone bleue Bu (concerne AU) : pour les secteurs déjà fortement urbanisés
- La zone bleue Bp (concerne AU) : **pour le secteur en limite d'agglomération seulement inondé par les eaux de ruissellement.**

La zone natura 2000



**ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES**

En secteur AU,

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, AUTRES QUE :

- les constructions ou extensions liées à ces dernières à usage **d'habitation** (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil-home, caravane, etc.)
- **les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée).
- **les commerces de proximité, services et bureaux compatibles avec de l'habitat.**
- Les opérations d'ensemble sur un terrain dont la superficie minimale est fixée à : 5 000 m<sup>2</sup>
- **les constructions d'habitations individuel**les jumelées ou non.

En secteur AUs,

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, AUTRES QUE :

- **la construction à usage d'habitation, sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, de 20% minimum de logements aidés.**

Sont notamment interdites dans tous les secteurs :

- **les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières**
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients **pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments (art. L511-1 alinéa 1<sup>er</sup> du Code de l'Environnement),**
- les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile
- les casses automobiles
- les installations de stockage et de traitement des déchets
- **l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements** qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé
- les installations liées au photovoltaïque (champs, panneaux au sol, etc.), sauf dispositifs de particuliers dans un but d'utilisation domestique en toiture.

**ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés sous conditions :

- les aménagements ou extensions modérées nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes à la date du PLU (comme caves, bâtiments artisanaux, etc.)
- Les piscines traditionnelles ou hors-sol et les abris de jardins démontables ou en dur sous réserve des **préconisations de l'article AU7**
- les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la **réalisation d'un projet admis dans la zone**
- les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc.) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.





## ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

*Se référer aux annexes du SDIS.*

### - ACCES

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique ; lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

*Cas des opérations d'ensemble et groupes d'habitations*

Les opérations **d'ensemble** et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie principale. Les carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la **demande d'opération d'ensemble** ou de permis de construire.

Chaque lot devra être desservi selon les **dispositions du plan de masse de l'opération d'ensemble**.

*Cas de constructions isolées*

La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

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

### - VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés aux caractéristiques suffisantes et adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les voies en impasse doivent être résolument évitées. Les voies doivent être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles à **l'arrière**.

**La largeur minimum d'une voie est de 6 mètres.**

*Cas des opérations d'ensemble et groupes d'habitations*

Se référer aux dispositions du **plan de masse des opérations d'ensemble**.





## ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### EAU POTABLE

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

Concernant la ressource en eau :

**Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.**

Concernant les réseaux de distribution :

**Conformément à l'art. R1321-54 du code de la santé publique, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. ».**

### ASSAINISSEMENT

#### EAUX USEES

**Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes. Tout rejet au réseau doit être de type domestique.**

Le raccordement des effluents des caves vinicoles présentes sur le territoire de la commune est réglementé. Les effluents générés par les activités artisanales, industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau **d'assainissement communal et feront l'objet d'une autorisation de déversement accompagnée d'une convention de rejet avec la Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée qui a compétence en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées.**

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

#### EAUX PLUVIALES

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.**

**En tout état de cause les modifications apportées aux conditions d'écoulement naturel de ces eaux ne devront pas augmenter les quantités d'eau à évacuer pour les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires. Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.**





Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou **installations et d'aires imperméabilisées** doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

**On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autres des fossés mères.**

#### Cas des fossés en bordure de RD

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

---

#### ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être **établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.**

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations **d'ensemble** doivent être réalisés en souterrain.

#### ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

**POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE, PUBLIQUE OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.**

---

#### IMPLANTATION DES BATIMENTS:

**Le recul minimal est de 5m par rapport à l'alignement.**

**Des garages pourront être implantés en limite de propriété, à condition d'offrir la surface de stationnement autorisée ou d'être accompagnés d'une aire de stationnement extérieure suffisante.**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées:

lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

**lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de logements collectifs et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.**

---

#### CONSTRUCTION DE PISCINES :

**La construction de piscines est autorisée. Le bassin sera implanté en respectant un recul d'1m par rapport à l'alignement. Ce recul sera aménagé en plage.**

---

#### CAS PARTICULIERS PAR RAPPORT A LA VOIE FERREE :





En bordure du domaine public de la SNCF l'édification des bâtiments est soumise aux règles prescrites au paragraphe III de la servitude d'utilité publique T1.

#### ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE, PUBLIQUE OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

##### IMPLANTATION DES BATIMENTS :

La distance comptée horizontalement de tout **point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives** de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire peut être admise dans les cas suivants :

- Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit sensiblement identique,
- une seule construction annexe en rez-de-chaussée (garage – **abri de jardin ...**) peut être édifiée en **limites séparatives lorsque la hauteur totale sur une de ces limites n'excède pas 4 mètres et la plus grande longueur 10 mètres,**
- **lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.**

##### CONSTRUCTION DE PISCINES :

Les piscines pourront être implantées avec un retrait minimum d'1m par rapport aux limites séparatives. Ce recul sera aménagé en plage.

#### ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE, PUBLIQUE OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 3m.

#### ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

#### ARTICLE AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE, PUBLIQUE OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.





## HAUTEUR DES PLANCHERS

**Se référer au PPRI et au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant à la commune.**

**En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

La hauteur est donnée au faitage. Dans ce dernier cas, il s'agit de la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et le point le plus haut de ce bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale et le nombre de niveaux autorisés pour les constructions sont respectivement de 8,50 m au faitage par rapport au T.N. (R+1 maximum).

## ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR

**POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE, PUBLIQUE OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.**

**Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.**

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.

## TOITURES

Les toitures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Cependant, les toitures terrasses ou « bac-acier » sont tolérées dans le cadre de projet d'architecture contemporaine ou labélisés « Bâtiment Basse Consommation (B.B.C.).

## FAÇADE

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération.

## CLOTURES

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture est soumise à autorisation.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades.

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1,40 mètre ; cette hauteur peut être dépassée pour des raisons de sécurité autour de certaines installations ou endroits dangereux. Elles doivent être structurées par des piquets simples en fer ou en bois. Sont interdits les murets, les socles apparents au-dessus du sol, les planches, les canisses, **les tôles,...**

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée notamment si les murs de clôture sont recouverts par une rangée de tuiles.





Sont autorisés les grillages. Ils doivent être implantés à au moins 1,50 mètre de la limite parcellaire du côté d'une voie ou d'un chemin. En zone inondable, le grillage n'est pas admis. Le portail ou le portillon seront traités de la même façon que le reste de la clôture.

#### MATERIAUX PROSCRIT

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

#### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- . Les bâtiments seront de forme et de volumétrie simple, la façade sur rue sera de préférence disposée parallèlement à la voie.
- . Les équipements techniques de ventilation, de climatisation ou autres, les paraboles TV seront, de préférence, disposés dans les combles, et dans tous les cas dissimilés de la vue derrière des paires-vue.

#### LOCAUX ORDURES MENAGERES :

**Pour l'habitat collectif : il est exigé la création d'un local intégré au bâti et / ou 1 abri situé sur la parcelle en bordure de la voie publique.**

#### ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT

**POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE, PUBLIQUE OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins trois places de stationnement par logement ;

Pour les constructions à usage de logements aidés, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement ;

pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux **besoins de l'immeuble à construire** ;

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à **aménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.**

#### ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**Il convient d'utiliser une variété d'essences locales.**





ARTICLE AU14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.





## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE - ZONES A

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs de la commune à protéger en raison de leur potentiel économique de terres agricoles. Cette zone sera réservée en priorité à l'exploitation agricole, l'élevage et l'exploitation du sol.

#### LA ZONE AGRICOLE COMPREND :

##### DES SECTEURS DEDIES UNIQUEMENT A LA PRODUCTION AGRICOLE ET LA PRESERVATION DU PAYASAGE

#### Secteur A0 :

Il s'agit du zonage agricole strict destiné uniquement à la production agricole avec une protection forte et la préservation de cônes de vue sur le village. Ce périmètre concerne donc un territoire destiné uniquement à un usage de production agricole. Toute construction y est interdite, même les bâtiments à vocation agricole (hangar).

#### Secteur A3 :

Il s'agit des domaines « agricoles » ou « non agricoles » et « bâtiment religieux patrimonial » qui par leur qualité architecturale et paysagère impliquent une attention particulière en matière de restauration ou de reconstruction, en cas d'une éventuelle destruction ou détérioration du bâti existant. Afin de ne pas les dénaturer, celle-ci devra se faire à l'identique.

L'intégrité de l'enveloppe du bâtiment devra être respectée.

Ainsi :

La restauration et l'entretien normal des bâtiments existants sont autorisés à condition d'utiliser les matériaux d'origine.

La surface de plancher supplémentaire, autorisée de façon mesurée, doit être développée à l'intérieur du (des) bâtiment(s) existant(s).

Le domaine de Chazottes peut faire l'objet d'un changement de destination dès lors qu'il ne modifie pas le bâtiment existant.

##### UN SECTEUR DEDIE A LA PRODUCTION AGRICOLE SUCEPTIBLE DE RECEVOIR DES BATIMENTS

#### Secteur A1 :

Il s'agit d'un sous-secteur de la zone agricole standard relié au **réseau collectif d'assainissement**.

#### Secteur A2 :

La zone A correspond au **zonage agricole standard susceptible d'accueillir** sous conditions les nouvelles exploitations, les projets de hangar agricole ou autre bâtiment **d'exploitation**.





Il s'agit de la zone agricole standard où sont autorisés entre autres :

- dans le cadre d'une activité économique : la construction des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation, dans le style mas viticole ;
- les locaux d'habitation, directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole;
- la création de gîtes ruraux en complément d'une exploitation agricole avérée.

Le secteur classé en zone A2 comprend plusieurs domaines agricoles et non agricoles à vocation d'habitat, dont les conditions d'extension sont fixées au règlement.

S'agissant de domaines aux volumes conséquents, les extensions de surface de plancher doivent se faire à l'intérieur du ou des bâtiments existants. Pour la création de gîtes ruraux, en complément d'une exploitation avérée, le changement de destination est toléré.

---

LA ZONE AGRICOLE EST CONCERNEE PAR :

Le PPRI - En zone rouge (de façon marginale) :

En zone R, aucune construction nouvelle, ni aucune extension, n'y est autorisée, hormis les équipements d'utilité publique ou d'infrastructure





## ARTICLE A1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En tout secteur,

Sont interdites les occupations ou utilisations AUTRES QUE :

- les équipements et les ouvrages publics et notamment ferroviaires.

En secteur A0,

Sont interdites les occupations ou utilisations AUTRES QUE :

- la stricte production agricole

En secteurs A1 et A2,

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, AUTRES QUE :

- **les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières (bâtiments destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables à l'exploitation, serres de culture).** Les activités équestres sont assimilées à des activités agricoles, donc compatibles avec la vocation du secteur A (article 38 de la loi sur le développement des territoires ruraux).
- les extensions des constructions existantes intégrées au bâtiment existant à hauteur de 30% de la surface de plancher existante (non comprises les habitations légères et mobiles non permanentes : mobil-home, caravane, etc...).
- les gîtes ruraux intégrés aux bâtiments existants avec une extension possible de 30% de la SHOB.
- les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à **l'exploitation, la gestion et l'entretien** du Domaine Public Autoroutier.

En secteur A3,

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, AUTRES QUE :

- la reconstruction à l'identique ou le changement de destination dès lors qu'il ne remet pas en cause l'exploitation agricole.

Dans tous les secteurs,

Sont notamment interdites dans tous les secteurs :

- les constructions à usage de bureaux ou de services
- **les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts commerciaux**
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la **commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments (art. L511-1 alinéa 1<sup>er</sup> du Code de l'Environnement),**
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile
- les casses automobiles
- les installations de stockage et de traitement des déchets





- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé
- les installations liées au photovoltaïque (champs, panneaux au sol, etc.), sauf dispositifs en toiture.
- les caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites "maisons mobiles", les aires naturelles de camping.

## ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En secteur A0,

---

Non réglementé.

En secteur A1,

---

Sont autorisés sous conditions :

- les installations liées au photovoltaïque dans la mesure où elles sont installées sur les toitures des bâtiments agricoles (hangars...).

En secteur A2,

---

Sont autorisés sous conditions :

- les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc.) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,
- les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les installations et dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole ;
- les installations liées au photovoltaïque sur les toitures des **bâtiments agricoles (hangars...)**

Sont également autorisés sous conditions :

1- Pour les domaines ou bâtiments **existants à vocation d'habitat,**

Une seule extension de surface de plancher sera donnée par unité foncière à la date du PLU.

Cette extension mesurée de surface de plancher devra se faire dans les limites suivantes :

Les travaux confortatifs et agrandissements **des locaux d'habitation** sont autorisés sous réserve :

**qu'ils ne dépassent pas 30%** de la surface de plancher

ne conduisent pas à créer un logement supplémentaire

**L'extension mesurée de** la surface de plancher doit être comprise à l'intérieur du (des) bâtiment(s) existant(s).

En application de l'article L123-1-5-II du Code de l'Urbanisme, un changement de destination est autorisé, dès lors qu'il ne compromet pas l'exploitation agricole, en raison de l'intérêt architectural et patrimonial du lieu.

2- **dans le cadre d'une activité économique, pour les exploitations** agricoles existantes à la date du PLU,

Une seule extension de surface de plancher **par vocation (bâtiment d'exploitation, habitat, agro-touristique)** sera donnée par unité foncière à la date du PLU.





**L'extension mesurée des bâtiments d'exploitation** sous réserve que :

- celle-ci soit cohérente avec les besoins de l'exploitation
- dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

L'extension mesurée de surface de plancher doit être **comprise à l'intérieur du** (des) bâtiment(s) existant(s).

En termes de développement agro-touristique, sera autorisée **en complément d'une exploitation agricole** avérée, la création de gîtes ruraux :

- dans la limite maximum de 5 par exploitation et à raison de 25m<sup>2</sup> par chambre

**Uniquement à l'intérieur** du (des) bâtiment(s) existant(s). Le changement de destination est alors toléré.

Les travaux confortatifs et agrandissements de constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés sous réserve :

- qu'ils ne dépassent pas 30% de la surface de plancher existante
- ne conduise pas à créer un logement supplémentaire.

L'extension mesurée de surface de plancher doit être **comprise à l'intérieur du** (des) bâtiment(s) existant(s).

### 3- dans le cadre d'une activité économique, pour les nouvelles exploitations,

La construction des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation.

Les locaux à usage d'habitation sont autorisés sous réserve :

- d'être directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole;

d'être édifiés simultanément ou postérieurement au bâtiment d'exploitation.

**qu'ils ne représentent pas plus du ¼ de l'exploitation et dans la limite maximum de 150m<sup>2</sup> de** surface de plancher ;

En termes de développement agro-touristique, sera autorisé **en complément d'une exploitation agricole** avérée : la création de gîtes ruraux,

- dans la limite maximum de 5 par exploitation et à raison de 25m<sup>2</sup> par chambre.

Sauf contraintes techniques avérées, **ces locaux à vocation d'habitat ou agro-touristique** prendront la forme soit **d'un logement intégré au volume global** du bâtiment d'exploitation ; **soit d'une habitation accolée** pour autant **que l'ensemble constitue un ensemble homogène** (registre architectural commun, hauteur et gabarit articulés...).

En secteur A3,

Sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction à l'identique, en cas d'une éventuelle destruction ou détérioration, du bâti existant en raison de son intérêt architectural ou patrimonial. (Domaine de Chazottes)

- En application de l'article L123-1-5-II du Code de l'Urbanisme, un changement de destination des bâtiments désignés sur le plan de zonage, dès lors qu'il ne compromet pas l'exploitation agricole.





## ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe.

### ACCES

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique ; lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

### VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés aux caractéristiques suffisantes et adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés aux caractéristiques suffisantes et adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les voies en impasse doivent être résolument évitées. Les voies doivent être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles **à l'arrière**.

**La largeur minimum d'une voie est de 6 mètres.**

#### CAS PARTICULIERS POUR LES CULTURES :

Par rapport aux emprises et voies publiques ou limites de propriété, un espace libre non planté de 2 mètres minimum sera imposé.

#### CAS PARTICULIERS POUR L'AUTOROUTE A9 :

L'emprunt longitudinal du DPAC est interdit par application de l'article R122-5 du Code de la voirie Routière.

## ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### CAS PARTICULIERS POUR L'AUTOROUTE A9 :

Tous les réseaux qui traversent le Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) seront soumis à autorisation, feront l'objet d'une convention pétitionnaire / ASF.

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE





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

*Concernant la ressource en eau :*

*« Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage privé particulier pourra être autorisée sous réserve de conformité à la réglementation en vigueur, cela implique notamment que :*

*. la superficie du terrain soit suffisante pour assurer la protection du captage,*

*. la qualité de l'eau soit compatible avec la production d'eau potable.*

*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 par arrêté préfectoral, conformément aux articles R1321-1 et suivants du code de la santé publique et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation. »*

*Dans le cas où des ressources autres que le réseau public seraient utilisées pour les usages non sanitaires, il sera fait référence à l'article R 1321-57 du Code de la Santé Publique. »*

*Concernant les réseaux de distribution :*

**Conformément à l'art. R1321-57 du code de la santé publique, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ».**

---

## ASSAINISSEMENT

---

### EAUX USEES

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

En secteurs A1 et A3,

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

Le raccordement des effluents des caves vinicoles présentes sur le territoire de la commune est réglementé. Les effluents générés par les activités artisanales, industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal et feront l'objet d'une autorisation de déversement accompagnée d'une convention de rejet avec la Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée qui a compétence en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées.

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





En secteurs A0, et A2,

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation.

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 :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter 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.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet vers le milieu naturel ou vers le réseau d'assainissement communal (dans ce cas, une autorisation de déversement accompagnée e d'une convention de rejet devra être passée au préalable avec la Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée qui a compétence en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées.

**Se référer au règlement de service de l'assainissement non collectif de la Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée qui a compétence en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées.**

#### EAUX PLUVIALES

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, de 5 mètres de part et d'autres des fossés mères.

#### Cas des fossés en bordure de RD

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

#### ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

#### ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.





## ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En **application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme**, des règles particulières peuvent être applicables **aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

Le recul minimal est de 5 m par rapport à l'alignement, sauf dans le cas d'extension de bâtiments existants (où le nouveau volume vient s'inscrire dans le prolongement du bâti existant).

Au droit des carrefours de deux ou plusieurs voies, la zone *non aedificandi* sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les côtés égaux auront 10 m et seront construits sur les deux limites de zone *non aedificandi* adjacentes.

### Cas particuliers par rapport à la voie ferrée :

En bordure du domaine public de la S.N.C.F. l'édification des bâtiments est soumise aux règles prescrites au paragraphe III de la servitude d'utilité publique T 1.

### Cas particuliers par rapport à l'autoroute A9 :

En bordure du Domaine Public Autoroutier, un recul de 100 mètres de part et d'autres de l'axe de la voie s'applique à toute construction à l'exception des constructions, installations, aménagements et dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du domaine public autoroutier.

## ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET LIMITES SEPARATIVES

En **application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme**, des règles particulières peuvent être applicables **aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

Les constructions doivent être implantées à 4 m des limites séparatives.

## ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

## ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En **application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme**, des règles particulières peuvent être applicables **aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

La hauteur est donnée au faitage : il s'agit de la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et le point le plus haut de ce bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

Pour les nouvelles constructions,





Elle est arrêtée à 9 m au faitage par rapport au terrain naturel (TN).

Pour les extensions,

Les extensions futures des bâtiments ne dépasseront pas les bâtiments initiaux.

#### ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages.

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.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, toutes les constructions à usage d'habitations doivent respecter les prescriptions suivantes :

#### TOITURES

Les toitures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Leur pente ne doit pas dépasser 35% ni être inférieure à 20%. **Cependant, les toitures terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.**

Les installations liées au photovoltaïque sur les toitures des bâtiments agricoles doivent être implantées de telle sorte que la vision des panneaux ne crée pas un effet de surprise pour les automobilistes et ne conduise pas à des réactions accidentogènes tels que freinages intempestifs, ralentissement soudain, attention détournée. **Il conviendra donc de réaliser pour chaque projet, une étude d'impact présentant des photomontages depuis l'autoroute à différentes distances du lieu d'implantation et dans les deux sens de circulation.**

**Les panneaux photovoltaïques ne doivent pas avoir d'impact sur la réception de tout système radio électrique, indépendamment de sa modulation (que Radio d'exploitation ainsi que les réceptions de Radio Trafic FM ne soient pas perturbées).**

#### FAÇADES

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération.

#### CLOTURES

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture est soumise à autorisation.

La hauteur totale ne devant pas excéder 2m mesurés à partir du niveau de la voie. Cette hauteur peut être dépassée pour des raisons de sécurité autour de certaines installations ou endroits dangereux. Les clôtures doivent être structurées par des piquets simples en fer ou en bois. Sont interdits les murs bahut, les murets, les socles apparents supérieur à 1m au-dessus du sol, les planches, les canisses, les tôles ou tout autre matériau similaire.

Sont autorisés les grillages en fils simples ou barbelés. En zone inondable, le grillage n'est pas admis. Le portail ou le portillon seront traités en harmonie avec le reste de la clôture.





## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE - Zones A

Cependant des hauteurs différentes de murs pourront être admises ou imposées en fonction de la topographie (terrain en pente, niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété, murs de soubassement ou de **soutènement...**)

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée notamment si les murs de clôture sont recouverts par une rangée de tuiles.

### MATERIAUX PROSCRITS

Sont interdits 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.

### LIGNES ELECTRIQUES

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain. Les installations doivent être les plus discrètes possible et ne doivent pas nuire au caractère des lieux.

### ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Les dispositions nécessaires seront prises afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues.

### ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il convient **d'utiliser une variété d'essences locales.**

La zone A0 est concernée **par l'espace boisé classé n°1.**

### ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.





## TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE –ZONES N

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone dite naturelle et forestière au titre de l'article R 123-8, est destinée à assurer la sauvegarde des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.

Juridiquement, il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

## LA ZONE NATURELLE COMPREND :

UN SECTEUR DEDIE UNIQUEMENT A LA SAUVEGARDE DES MILIEUX NATURELS

Secteur N :

Il s'agit du résiduel naturel.

Aucune construction nouvelle n'y est tolérée, aucune extension possible pour les bâtis existants, hormis les équipements publics. Sont uniquement autorisés les équipements d'utilité publique ou d'infrastructure.

UN SECTEUR DEDIE A DES EQUIPEMENTS PUBLICS COMPATIBLES AVEC LE CARACTERE DE LA ZONE

Secteur N1 :

Il s'agit d'un sous-secteur de la zone naturelle à caractère périurbain.

Situé entre le village et le Canal du Midi, le secteur constitue une vitrine pour la commune en bordure de la Route Départementale. Actuellement dégradé, il comprend notamment un délaissé routier jouxtant le Canal à l'état d'abandon. Les aménagements sur ce secteur devront permettre la requalification de cet espace fortement exposé.

Il est par conséquent susceptible d'accueillir des équipements publics culturels ou sportifs (salle des fêtes, salle polyvalente, stade...) et des espaces verts aménagés (aire de jeux, aire de repos, parc...) permettant d'améliorer la situation actuelle.

## LA ZONE EST CONCERNEE PAR :

La zone sensible du Canal du Midi

Le PPRI

Généralité

- La zone rouge correspond à une zone d'écoulement principal où les hauteurs d'eau, et les courants peuvent être très importants
- ZONE ROUGE « R » : pour les zones inondables naturelles, et dont la hauteur d'eau en crue centennale est supérieure à 0,50m





## TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE –Zones N

- *La zone bleue correspond à une zone d'expansion des crues où les hauteurs d'eau en crue centennale sont inférieures à 0,50m*
- *On distingue trois types de zones bleues :*
- *La zone bleue Bn : pour les secteurs naturels, très faiblement bâtis et qui constituent un champ de dispersion de l'énergie des crues qu'il convient de préserver*
- *La zone bleue Bu : pour les secteurs déjà fortement urbanisés*
- *La zone bleue Bp : pour le secteur en limite d'agglomération seulement inondé par les eaux de ruissellement*

La nouvelle délimitation de la zone Naturelle suit ainsi le zonage rouge R et Ra mais elle est aussi concernée résiduellement par les zones Bn, Bp et Bu du PPRI.

- En zone R, aucune construction nouvelle, ni aucune extension, n'y est autorisée, hormis les équipements d'utilité publique ou d'infrastructure.
- En zone Ra, l'aménagement du secteur « La Joie » dans le cadre d'une opération d'ensemble visant prioritairement à améliorer les écoulements et protéger la zone commerciale. L'autorisation d'aménager ne sera accordée qu'après obtention de l'autorisation au titre de la loi 92-3 sur l'eau et sur la base d'une étude d'impact détaillée.
- L'aménagement de la zone devra :
- Permettre la mise hors d'eau des parties utilisables par la création d'une transparence jusqu'à la partie basse du secteur permettant la rétention des eaux avant pompage à faible débit.

la zone Natura 2000

- La zone N du PLU recouvre entièrement les secteurs classés Natura 2000.





## ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En tout secteur,

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, AUTRES QUE :

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée) prévues à l'article N2 et notamment ferroviaires.

Sont notamment interdites:

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de bureaux ou de services,
- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts commerciaux,
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments (art. L511-1 alinéa 1<sup>er</sup> du Code de l'Environnement),
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- les casses automobiles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé,
- les installations liées au photovoltaïque (champs, panneaux au sol, etc...), sauf dispositifs en toiture,
- les caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites "maisons mobiles", les aires naturelles de camping.

## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En zone N,

Sont autorisés sous conditions :

- les équipements d'utilité publique à condition qu'ils ne comportent pas d'habitation,
- **En application de l'article L123-1-5-II du Code de l'Urbanisme, un changement de destination des bâtiments désignés sur le plan de zonage, dès lors qu'il ne compromet pas la qualité du site et qu'il ne comporte pas d'habitation,**
- les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc.) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

En zone N1,

Sont autorisés sous conditions :

- les équipements sportifs et culturels à condition qu'ils ne comportent pas d'habitation,
- les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc.) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.





### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe.

#### ACCES

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique ; lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

#### VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés aux caractéristiques suffisantes et adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les voies en impasse doivent être résolument évitées. Les voies doivent être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles **à l'arrière**.

**La largeur minimum d'une** voie est de 6 mètres.

**Toute création d'accès est interdite sur la RD612. Les nouvelles dessertes devront s'effectuer par des voies de substitution ou être raccordées au carrefour sécurisé existant sur la RD612.**

#### CAS PARTICULIERS POUR LES CULTURES :

Par rapport aux emprises et voies publiques ou limites de propriété, un espace libre non planté de 2 mètres minimum sera imposé.

### ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

*Concernant la ressource en eau :*

*« Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage privé particulier pourra être autorisée sous réserve de conformité à la réglementation en vigueur, cela implique notamment que :*

*. la superficie du terrain soit suffisante pour assurer la protection du captage,*





. la qualité de l'eau soit compatible avec la production d'eau potable.

*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 par arrêté préfectoral, conformément aux articles R1321-1 et suivants du code de la santé publique et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation. »*

*Dans le cas où des ressources autres que le réseau public seraient utilisées pour les usages non sanitaires, il sera fait référence à l'article R 1321-57 du Code de la Santé Publique. »*

Concernant les réseaux de distribution :

Conformément à l'art. R1321-57 du code de la santé publique, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ».

## ASSAINISSEMENT

### EAUX USEES

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

Tout équipement communal pourra être raccordé par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes. Les rejets au réseau devront être de type domestique.

Toutes les autres constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation. 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 :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter 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.

Les effluents générés par les activités artisanales, industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal et feront l'objet d'une autorisation de déversement accompagnée d'une convention de rejet avec la Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée qui a compétence en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées.

**Se référer au règlement de service de l'assainissement non collectif de la Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée qui a compétence en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées.**

### EAUX PLUVIALES

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, de 5 mètres de part et d'autres des fossés mères.

#### CAS DES FOSSES EN BORDURE DE RD

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

#### ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations **d'ensemble** doivent être réalisés en souterrain.

#### ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

**En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :

- 5 mètres de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation.

Au droit des carrefours de deux ou plusieurs voies, la zone *non aedificandi* sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les côtés égaux auront 10 m et seront construits sur les deux limites de zone *non aedificandi* adjacentes.

**Concernant la RD 612, le recul minimal d'implantation des constructions par rapport au bord de la chaussée est de 30 mètres.**

#### Cas particuliers par rapport à la voie ferrée :

En bordure du domaine public de la S.N.C.F. l'édification des bâtiments est soumise aux règles prescrites au paragraphe III de la servitude d'utilité publique T 1.





## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**.**

Les constructions doivent s'implanter à 4 m au moins des limites séparatives.

## ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les extensions de construction doivent présenter un caractère compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

## ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

## ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Il convient **d'utiliser une variété d'essences locales**.

**La zone est concernée par l'espace boisé classé n°3 et 4.**

## ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.





## ANNEXES

ANNEXE I : ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME APPLICABLES

ANNEXE II : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

ANNEXE III : EMBLEMES RESERVES

ANNEXE IV : ESPACES BOISES CLASSES

ANNEXE V : STATIONNEMENT

ANNEXE VI **MODES D'OCCUPATION DES SOLS PREVUS AUX** ARTICLES R.442-2, R.443-1 ET R.443-2 DU **CODE DE L'URBANISME**

ANNEXE VII : REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL

ANNEXE VIII : LUTTE CONTRE LES MOUSTIQUES

ANNEXE IX : **PRESCRIPTIONS DU SERVICE D'INCENDIE ET DE SECOURS (S.D.I.S)**

ANNEXE X : PROJET DE REGLEMENT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INONDATION

