



Département de l'**HÉRAULT**

Commune de **VIAS**

Hôtel de Ville – 6, place des Arènes

34 450 Vias

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1

---

*Dossier d'enquête publique*

### Pièce | **PIÈCES RÈGLEMENTAIRES** **3.1** | *Règlement écrit modifié*

Procédure prescrite par arrêté le : **5 mai 2025**

Procédure approuvée par DCM le :

Dépôt du dossier approuvé en Préfecture le :

Stéphane GAZABRE

**UADG – URBANISME**

73, allée Kléber

34 000 MONTPELLIER



*Avec le concours de*



**ALTEMIS**

49, rue Montmorency

34200 SETE

**Nikolay  
SIRAKOV**

**Géomaticien**

**Cartographe**

59, Grand'Rue Jean Moulin

34 000 MONTPELLIER

## Table des matières

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Titre 1. RÈGLES APPLICABLES AUX PLU</b>                                       | <b>3</b>  |
| <b>Titre 2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>   | <b>11</b> |
| <b>Titre 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</b>                  | <b>23</b> |
| Dispositions applicables aux zones UA, UB, UC et UD                              | 25        |
| Dispositions applicables aux zones UE, UEa, UEc, UEv                             | 41        |
| <b>Titre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</b>              | <b>52</b> |
| Dispositions applicables aux zones I-AU1z et I-AU1ep                             | 54        |
| Dispositions applicables aux I-AUT1, I-AUT1i et I-AUT2                           | 62        |
| Dispositions applicables à la zone I-AU1   | 72        |
| <b>Titre 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</b>                 | <b>77</b> |
| <b>Titre 6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)</b> | <b>86</b> |
| Dispositions applicables aux zones N, Nep, NER, NR, NP                           | 88        |
| Dispositions applicables aux zones NT, NTC et NTCanc                             | 97        |
| Dispositions applicables aux zones NL  | 104       |

En rouge, les modifications apportées.

# Titre 1. RÈGLES APPLICABLES AUX PLU

## **Article 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

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

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

## **Article 2 : DÉROGATIONS AU PLU ET CAS ADAPTATIONS MINEURES**

L' article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme précise les cas d'adaptations mineures et dérogations possibles aux règles et servitudes définies par le PLU.

*Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

*1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*

*2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »*

### **Adaptations mineures**

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

### **Dérogations aux règles du PLU**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme « *ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions* » des articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'Urbanisme.

Ils disposent notamment que l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, peut, par décision motivée :

- **accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre :**

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

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

- *Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »*

- **déroger aux règles du PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :**

« • *La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;*

- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. »

### **Article 3 : PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS OU RÉGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

#### **1 – Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme**

En application de l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables les articles suivants du même Code :

- **R. 111-2 : salubrité et sécurité publique :**

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

- **R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques :**

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

- **R. 111-26 : respect des préoccupations d'environnement :**

*Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »*

- **R. 111-27 : respect des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et des perspectives monumentales :**

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

#### **2 - Les servitudes d'utilité publiques affectant l'occupation et l'utilisation des sols et portées en annexe au PLU**

Les articles L. 151-43, L. 152-7 et L. 153-60 du Code de l'Urbanisme disposent que :

*« Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État. »*

*« Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.*

*Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication. »*

*« Les servitudes mentionnées à l'article L. 151-43 sont notifiées par l'autorité administrative compétente de l'État au président de l'établissement public ou au maire.*

*Ceux-ci les annexent sans délai par arrêté au plan local d'urbanisme. A défaut, l'autorité administrative compétente de l'État est tenue de mettre le président de l'établissement public compétent ou le maire en demeure d'annexer au plan local d'urbanisme les servitudes mentionnées au premier alinéa. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois, l'autorité administrative compétente de l'État y procède d'office. »*

### **3 – Les dispositions relatives à la Loi Littoral**

Vias est une **commune littorale**, soumise aux dispositions de la **Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986**, codifiées aux **articles L. 121-1 à L. 121-37 du Code de l'Urbanisme** et aux **articles R. 121-1 à R. 121-43 du même Code**.

### **4 – Les dispositions relatives aux bois ou forêts soumis au régime forestier**

### **5 – Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur**

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

### **6 – Les dispositions relatives aux opérations déclarées d'utilité publique**

### **7 – Les périmètres visés aux articles R. 151-9, R. 151-14, R. 151-31 à R. 151-50, et R. 151-51 à R. 151-53 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation des sols et qui peuvent être reportés à titre d'information sur les documents graphiques, notamment :**

Les périmètres relatifs au droit de préemption urbain délimités en application des articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différés,

Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme),

Les périmètres de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre

Les périmètres des secteurs sauvegardés (article L. 313-1 du Code de l'Urbanisme) ainsi que les périmètres de restauration immobilière (article L. 313-4 du Code de l'Urbanisme),

Les périmètres de sursis à statuer (article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme), Les périmètres de programme d'aménagement d'ensemble,

Les périmètres de zone d'aménagement concerté (articles L. 311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

### **8 – L'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme fixe la liste des cas sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer**

**9 – Les règles spécifiques aux lotissements s’appliquant concomitamment aux règles du PLU conformément à l’article L. 442-9 du Code de l’Urbanisme**

**10 – Les règles d’aménagement ainsi que le plan d’aménagement des ZAC approuvées figurant dans le PLU**

**11 – La protection des vestiges archéologiques en vertu de la loi du 27 septembre 1941 et les décrets des 5 février 1986 et 25 février 1993**

En application de l’article R. 111-4 du Code de l’Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou accordé sous réserve de respecter des prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d’un site ou de vestiges archéologiques.

**Article 4 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

Les destinations et sous-destinations sont définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l’Urbanisme<sup>1</sup>, ainsi présentées :

- **Exploitation agricole et forestière :**
  - exploitation agricole,
  - exploitation forestière :
- **Habitation :**
  - logement,
  - hébergement ;
- **Commerce et activité de service :**
  - artisanat et commerce de détail,
  - restauration,
  - commerce de gros,
  - activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle,
  - hôtels,
  - autres hébergements touristiques,
  - cinéma ;
- **Équipements d’intérêt collectif et services publics :**
  - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
  - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale,
  - salles d’art et de spectacles,
  - équipements sportifs,
  - autres équipements recevant du public ;
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
  - industrie,
  - entrepôt,
  - bureau,
  - centre de congrès et d’exposition.

L’arrêté du 10 novembre 2016 précise les définitions des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d’urbanisme et les règlements des plans locaux d’urbanisme ou les documents en tenant lieu.

---

<sup>1</sup> Une délibération en Conseil Municipal a précisé que sera applicable au PLU de Vias, l’ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l’Urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

## Article 5 : SURFACE DE PLANCHER

Le calcul et la définition de la surface de plancher sont donnés par le Code de l'Urbanisme, en son article R. 111-22 :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Article 6 : PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES

L'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme précise que :

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

*La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »*

Conformément à l'article L. 111-17 du Code de l'Urbanisme, les dispositions citées à l'article L. 111-16 du même Code ne s'appliquent :

*1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;*

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

Conformément à l'article L. 111-18 du Code de l'Urbanisme :

« Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une **motivation particulière**. »

Le PLU se doit de donner la priorité à l'installation d'équipements photovoltaïques sur des bâtiments, ou sur des sites déjà artificialisés (zones urbaines ou à urbaniser), sous certaines conditions, avec notamment une interdiction d'implantation aux abords : des monuments historiques, des sites remarquables, des zones patrimoniales sensibles, de les zones sensible et d'influence du Canal du Midi.

## **Article 7 :    EMBLEMENTS RÉSERVÉS**

Au nombre des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les PLU, les emplacements réservés sont régis par les articles L. 151-41, R. 151-34 4°, R. 151-38 1°, R. 151-43 3°, R. 151-48 2°, R. 151-50 1°, R. 431-16-1 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

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

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

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

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

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

## **Article 8 :    ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Au nombre des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les PLU, les espaces boisés classés sont régis par les articles L. 113-1 et R. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. À cela s'ajoutent les dispositions relatives aux parcs et ensembles boisés les plus significatifs propres aux Communes littorales, qui sont énoncées à l'article L. 121-27 du Code de l'Urbanisme.



## Article 9 : PUBLICITÉS, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

Les publicités, enseignes et préenseignes, sont soumises à une réglementation protectrice de l'environnement et du cadre de vie. Leur installation doit être conforme à des conditions de densité et de format et faire l'objet de déclaration ou d'autorisation préalables en mairie ou en préfecture.

Le Code de l'Environnement fixe les règles applicables à la publicité, aux enseignes et aux préenseignes (articles L.581-1 et suivants).

*« Chacun a le droit d'exprimer et de diffuser informations et idées, quelle qu'en soit la nature, par le moyen de la publicité, d'enseignes et de préenseignes, conformément aux lois en vigueur et sous réserve des dispositions du présent chapitre.*

*Afin d'assurer la protection du cadre de vie, le présent chapitre fixe les règles applicables à la publicité, aux enseignes et aux préenseignes, visibles de toute voie ouverte à la circulation publique, au sens précisé par décret en Conseil d'Etat. Ses dispositions ne s'appliquent pas à la publicité, aux enseignes et aux préenseignes situées à l'intérieur d'un local, sauf si l'utilisation de celui-ci est principalement celle d'un support de publicité.*

[...]

*1° Constitue une publicité, à l'exclusion des enseignes et des préenseignes, toute inscription, forme ou image, destinée à informer le public ou à attirer son attention, les dispositifs dont le principal objet est de recevoir lesdites inscriptions, formes ou images étant assimilées à des publicités ;*

*2° Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce ;*

*3° Constitue une préenseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée. »*

Les communes (ou les établissements publics de coopération intercommunale) peuvent instaurer, dans des zones définies, des règles plus restrictives que la réglementation nationale, dans le cadre d'un règlement local de publicité (RLP). Ce document, lorsqu'il existe, doit être annexé au PLU.

En présence d'un RLP, c'est au maire uniquement (et non au préfet) que reviennent les compétences d'instruction de dossier et de police.

L'exploitant d'un dispositif de publicité qui souhaite installer, remplacer ou modifier un support de publicité doit, selon le dispositif, effectuer une déclaration préalable ou une demande d'autorisation.

La commune dispose d'une «Charte des Terrasses» qui précise des principes d'implantation, de typologies, le mobilier et accessoires des terrasses, et présente un nuancier de référence. Il détermine également les conditions de valorisation des devantures, au travers de principes d'organisation, de conception, de composition, de matériaux et de teintes.

## Article 10 : OBLIGATION DE RECOURS À UN ARCHITECTE

En application de l'article R. 431-2 du Code de l'Urbanisme, ne sont pas « *tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :*

*Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés ;*

*Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carrés ;*

*Des serres de production dont le pied droit à une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas deux mille mètres carrés.*

[...]

*Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article. »*

## **Article 11 : RÉGLEMENTATION APPLICABLE AUX LOTISSEMENTS**

Les dispositions applicables aux lotissements sont énoncées aux articles L. 442-1 à L. 442-14 et R. 442-1 à R. 442-25 du Code de l'Urbanisme.

Les lotissements sont le plus souvent dotés d'un règlement.

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

Mais il peut évoluer sous certaines conditions avec la règle de droit public, c'est-à-dire, de la volonté de l'autorité locale en charge du droit des sols. Toutefois, « *Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.* » (Code de l'Urbanisme, article L. 442-14 ).

Afin de ne pas laisser se pérenniser des « règles d'urbanisme d'origine privée », il est prévu que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, le lotissement est couvert par plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu sauf opposition expresse d'une majorité des colotis (Code de l'Urbanisme, article L. 442-9).

## **Article 12 : NOTION D'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

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

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

# Titre 2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## **Article 1 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

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

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par l'indice principal de la zone en lettre majuscule (ex : U, AU, A, N).

Les zones peuvent comporter des secteurs, qui sont désignés par un indice secondaire, principalement noté en majuscule (ex : A, C, E, ep, ER, H, T). Les zones peuvent également comprendre des sous-secteurs qui sont désignés par un indice en minuscule, donnant des précisions sur le caractère de la zone (ex : a, c, v, ...)<sup>2</sup>. De plus, un indice « anc » est ajouté dans les zones de caractéristiques similaires qui comportent des secteurs desservis par les réseaux d'assainissement collectif et des secteurs qui ne le sont pas. Enfin, les zones peuvent être accompagnées d'un indice chiffré (ex : 1, 2, 3, ...), qui indique le phasage des différentes zones. Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et sous-secteurs dans les conditions prévues aux articles R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme, dans leurs versions en vigueur au 1er janvier 2016.

- **Les zones urbaines (U) :**

L'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme dispose que : « *Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

➔ Les zones urbaines (U) regroupent les zones UA, UB, UC, UD, UE.

- **Les zones à urbaniser (AU) :**

L'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme dispose que : « *Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.* »

➔ Les zones AU se distinguent en zones I-AU et O-AU :

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

---

<sup>2</sup> Les règles édictées pour les zones UB et UD s'appliquent par principe pour les sous-secteurs qu'elle comporte, excepté lorsque le règlement le précise expressément. Ces règles régissant la zone peuvent être précisées par des prescriptions propres à des sous-secteurs.

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

- **Les zones agricoles (A) :**

L'article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme dispose que : « Les zones agricoles sont dites «zones A». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

➔ Les zones agricoles (A) regroupent les zones A, A0, AER.

- **Les zones naturelles et forestières (N) :**

L'article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme dispose que : « Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

➔ Les zones naturelles et forestières (N) regroupent les zones N, Nep, NER, NL, NP, NR, NT, NTC.

## **Article 2 : ÉVOLUTION DU BÂTI EXISTANT EN ZONES AGRICOLES OU NATURELLES**

### **Les réglementations possibles indiquées dans le Code de l'Urbanisme**

Les articles L. 151-11 et L. 151-12 du Code de l'Urbanisme précisent que dans les zones agricoles ou naturelles :

« le règlement peut : [...] désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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. »

« et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes

*permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

### **Le choix de la Commune**

Dans les zones agricoles et naturelles, les possibilités en termes d'extension ou d'annexes de bâtiments d'habitation existant et de changements de destinations, sont autorisées sous conditions et pour les seules zones les précisant :

- Les extensions ou les annexes de bâtiments d'habitation existants, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les changements de destination des bâtiments repérés en rouge sur le plan de zonage dès lors que ces changements de destination ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### **Article 3 : ÉLÉMENTS DE PAYSAGES ET QUARTIERS, ÎLOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL**

Conformément à l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement « *peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*

**Les éléments identifiés à ce titre, sont reportés sur le plan de zonage du PLU.**

Tous les travaux modifiant ces éléments identifiés doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

### **Article 4 : ÉLÉMENTS DE PAYSAGES ET SITES ET SECTEURS À PRÉSERVER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE**

Conformément à l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement « *peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*

**Les éléments identifiés à ce titre, sont reportés sur le plan de zonage du PLU, et les prescriptions afférentes sont détaillées dans les dispositions applicables dans les zones concernées.**

Tous les travaux modifiant ces éléments identifiés doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire. Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un ensemble paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

## **Article 5 : ACCÈS ET VOIRIE**

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

### **ACCÈS**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale et l'accès à la propriété privée. Un recul du portail d'accès à la propriété privée d'une distance minimale de 3 mètres pourra être imposée au regard des règles de sécurité.

Les accès doivent satisfaire aux besoins des constructions ou des opérations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

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

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

### **Accès en bordure des Routes Départementales**

Toute création nouvelle d'accès sur une route départementale est subordonnée à autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

### **Accès sur les voies bordées d'arbres**

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

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

### **Accès dans les secteurs de continuités écologiques identifiés au plan de zonage**

Dans les secteurs de continuités écologiques identifiés au plan de zonage, les accès (entretien, circulations douces) seront disposés de manière à préserver la forêt galerie (placés là où les arbres sont absents et/ou peu représentatifs).

### **VOIRIE**

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont

édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

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

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

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

Des règles plus contraignantes peuvent être définies selon les zones ou les secteurs.

#### **Article 6 :      ENCADREMENT DE LA RÉALISATION DE FORAGES DOMESTIQUES**

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

Sont considérés comme ouvrage captant la nappe astienne ou les aquifères en relation, tout forage ou puits dont la profondeur, par rapport au terrain naturel, sur l'emprise connue de la nappe astienne, est égale ou supérieure à 30 mètres.

**Ne sont pas concernés par cette interdiction :**

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

#### **Article 7 :      STATIONNEMENT**

##### **PRINCIPES GÉNÉRAUX DE DIMENSIONNEMENT**

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

Dans la mesure du possible, les places de stationnement longitudinales aux voies auront une largeur minimale de 2,20 m.

En cas de réalisation d'un parc de stationnement, la superficie moyenne à prendre en compte pour le dimensionnement minimum du parc est de 25 m<sup>2</sup> par place de véhicule de loisir (hors bus, navette...) y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.



## QUANTITATIF

### Dispositions concernant les stationnements des véhicules motorisés et des vélos

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

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

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

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

|                                       |   | Véhicules  | Vélos                            |
|---------------------------------------|---|--|----------------------------------|
| Exploitation agricoles et forestières | Exploitation agricole   | Sans objet   |                                  |
|                                       | Exploitation forestière                                       |  |                                  |
| Habitation                            | Logement  | Voir prescriptions particulières définies au sein des différentes zones.<br>Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement lors de la construction de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'État. |                                  |
|                                       | Hébergement   |  |                                  |
| Commerce et activité de service       | Artisanat et commerce de détail                               | 1 place pour le public / 50 m <sup>2</sup> SDP + 1 place par personnel   | 1 place / 100 m <sup>2</sup> SDP |
|                                       | Restauration  | 1 place pour le public / 20 m <sup>2</sup> SDP + places nécessaires pour le personnel  | 1 place / 100 m <sup>2</sup> SDP |
|                                       | Commerce de gros  | si < 100 m <sup>2</sup> commerciale : 2 places pour le public / 80 m <sup>2</sup> SDP + 1 pour le personnel / 5 places destinées à l'accueil du public   | 1 place / 100 m <sup>2</sup> SDP |
|                                       |   | si > 100 m <sup>2</sup> commerciale : 1 fois la surface affectée à la surface commerciale  |                                  |
|                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 place pour le public / 50 m <sup>2</sup> SDP + 1 place par personnel   | 1 place / 100 m <sup>2</sup> SDP |
|                                       | Hôtels et autres hébergements touristiques                    | 1 place / 2 chambres   | 1 place / 100 m <sup>2</sup> SDP |
|                                       | Cinéma  | Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des capacités d'accueil (nb de salles et nb de places)  |                                  |



|   |  |   |                                  |
|---|--|---|----------------------------------|
| Équipements d'intérêt collectif et services publics     | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins  |                                  |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |   |                                  |
|   | Salles d'art et de spectacles  |   |                                  |
|   | Équipements sportifs   |   |                                  |
|   | Autres équipements recevant du public  |   |                                  |
| Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires | Industrie  | Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins de l'activité et du personnel              |                                  |
|   | Entrepôt   |   |                                  |
|   | Bureau   | 1 place pour le public + 1 pour le personnel / 30 m <sup>2</sup> SDP  | 1 place / 100 m <sup>2</sup> SDP |
|   | Centre de congrès et d'exposition  | Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des capacités d'accueil (nb de salles et nb de places) | 1 place / 100 m <sup>2</sup> SDP |

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

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

#### **CAS PARTICULIER DES LOGEMENTS LOCATIFS AIDES**

L'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme dispose « *qu'il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. [...]*

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

#### **Article 8 : RÈGLES D'IMPLANTATION, D'EMPRISE AU SOL ET DE HAUTEUR IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

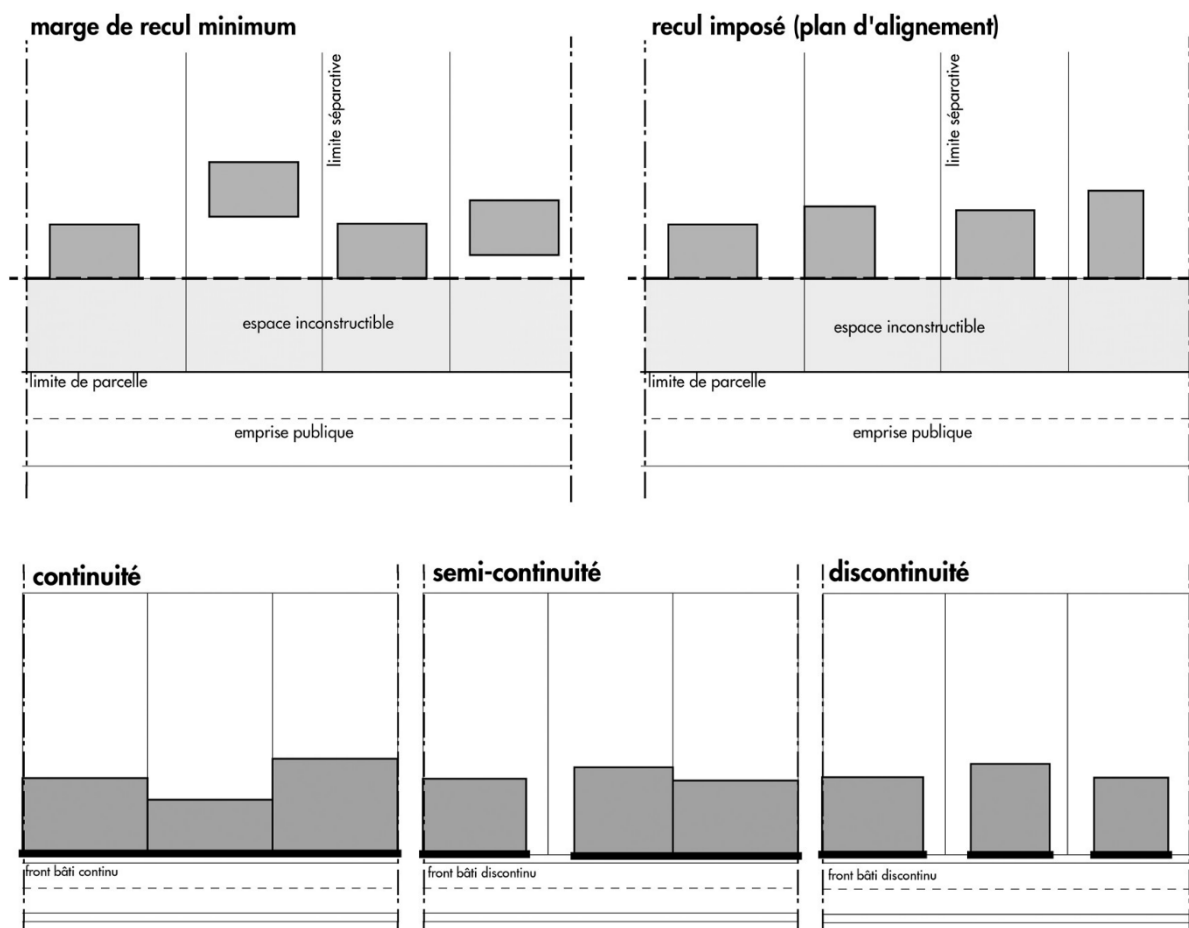
Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'implantation des constructions doit permettre de garantir la cohérence des alignements bâtis en fonction du contexte urbain. Elle doit notamment répondre à des motifs d'urbanisme, de paysage et d'économie d'espace. Rappels et définitions :

**Règles d'alignement ( Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)**

L'alignement est constitué selon les cas par :

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

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



### **Définition des constructions annexes pour lesquelles peuvent s'appliquer des dispositions particulières**

Les constructions annexes sont définies comme les dépendances non habitables d'une habitation. La définition d'une construction annexe implique l'existence d'un lien fonctionnel avec la construction principale réalisée sur le terrain.

Les constructions annexes peuvent être :

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

lorsqu'ils jouxtent la construction principale.

Ne sont pas compris dans les constructions annexes :

- les piscines,

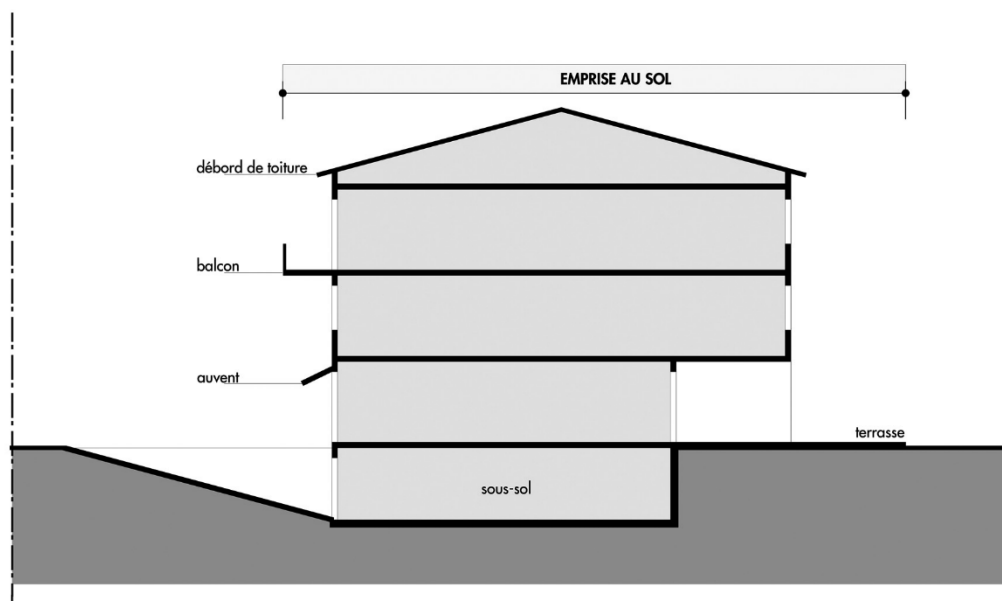
- toutes constructions non mitoyennes avec la construction principale y compris celles susmentionnées.

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Selon l'article R.420-1 du code de l'urbanisme :

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

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



Les saillies (balcons, auvents, débords de toitures, ...) valorisant la composition architecturale ou le paysage urbain, en surplomb du domaine public peuvent être autorisées, selon la configuration des lieux (largeur de voirie, largeur de trottoir).

### **ESPACES LIBRES ET PLANTÉS**

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

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des zones.

Les constructions peuvent être réglementées suivant deux types de prescriptions pouvant être cumulatives :

- la hauteur maximale autorisée (hauteur maximale),
- la hauteur par rapport à la largeur de la rue adjacente (hauteur relative).

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux (au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme), jusqu'à l'égout dans le cas d'un toit en pente

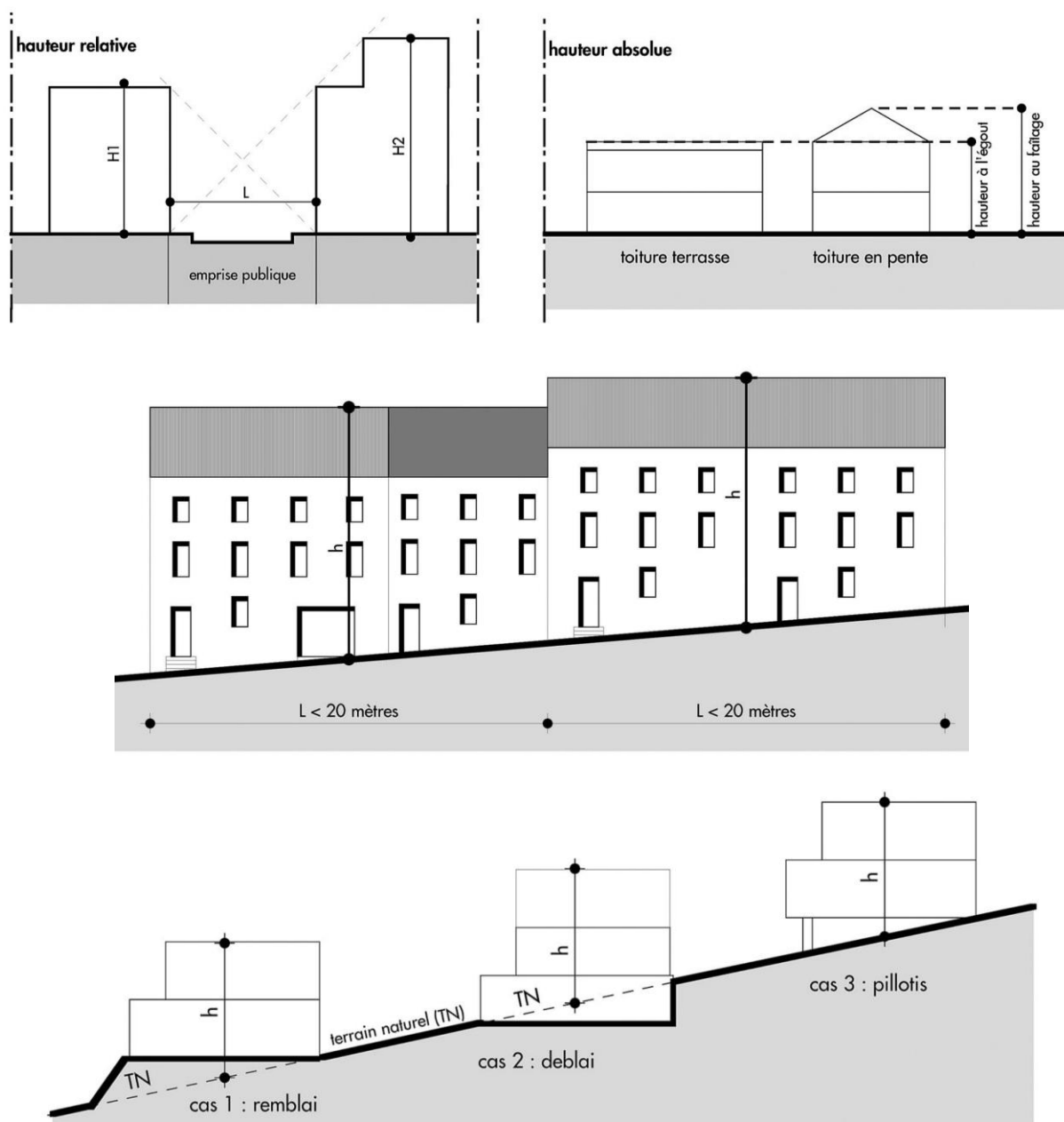
et à l'acrotère le plus élevé de la façade principale dans le cas d'un projet présentant une toiture terrasse (acrotère de l'étage en attique le cas échéant). Sont donc exclus les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Pour toute partie du terrain d'assiette de la construction qui constitue une cuvette par rapport à l'espace public contigu, c'est la cote de cet espace public qui constitue le niveau de référence à partir duquel est mesurée la hauteur maximale.

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

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

Il peut être dérogé à la règle de hauteur maximale pour des dépassements ponctuels, de faible emprise tels que garde-corps, souches de conduits de fumée et de ventilation, les locaux nécessaires pour abriter les machineries d'ascenseurs et les monte-charges, les tourelles, les tours d'escaliers et d'ascenseurs, dus à des exigences techniques ou fonctionnelles, notamment en cas d'utilisation d'énergie solaire.



## Article 9 : RISQUES ET CONTRAINTES

### RISQUE INONDATION

Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation et littoraux (submersion marine et érosion) (PPRi) de la Commune de Vias, a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 03 Avril 2014.

L'objet du PPRi est d'assurer la mise en sécurité des personnes en intégrant le risque inondation comme une contrainte d'aménagement, tout en prenant en compte le développement urbain de la commune. Son élaboration vise donc à répondre à trois objectifs fondamentaux dans la gestion des risques et la diminution de la vulnérabilité :

- la préservation des vies humaines,
- la réduction du coût des dommages sur les biens et activités implantés en zone inondable,
- la préservation de l'équilibre des milieux naturels, en maintenant leur capacité d'expansion et le libre écoulement des eaux, par un contrôle de l'urbanisation en zone inondable et des remblaiements nouveaux.

Au titre de l'aléa de référence, deux grands types de zones à risques sont définis :

- Les **zones exposées aux risques**, qualifiées de **zones de danger**, sont constituées des **zones d'aléa fort** pour l'aléa de référence :
  - o la zone Rouge Ru,
  - o la zone Rouge Rn,
  - o la zone Rouge Rd,
- Les **zones qui ne sont pas directement exposées aux risques**, qualifiées de **zones de précaution**, sont constituées d'une part des zones d'**aléa modéré** pour l'aléa de référence et d'autre part des zones concernées par **une crue supérieure à la crue de référence ou la tempête marine de référence**, où la probabilité d'inondation est faible, voire nulle, mais où des aménagements sont susceptibles d'augmenter le risque, notamment sur les zones inondables situées à l'aval :
  - o la zone Bleue Bu,
  - o la zone Rouge Rp,
  - o la zone jaune ZPU,
  - o les zones de précaution ZP1 (potentiellement inondable par crue exceptionnelle) et ZP2 (reste du territoire).

Le **PPRi vaut servitude d'utilité publique**, les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définies par le PPRi s'imposent à toutes constructions, travaux, installations et activités entrepris ou exercés. Les principales zones inondables du PPRi ont été reportées sur le plan de zonage du PLU. Le zonage réglementaire détaillé est présent dans la pièce 6, relative aux servitudes d'utilité publique.

### ALEAS DES SOLS

#### Risque sismique

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

#### Retraits / gonflement des argiles

Une grande partie du territoire communal est compris en zone d'**aléa faible** du risque, le reste étant nul (Cf. Annexes du règlement).

## **RISQUE FEUX DE FORETS**

La majorité du territoire est soumis à un **aléa nul** de feux de forêt et quelques secteurs de son territoire sont soumis à un **aléa faible**. Les constructions de toute nature situées à moins de 200 mètres des boisements ainsi que des espaces sensibles sont soumises aux obligations suivantes (articles L. 131-10 à L. 131-16 du Code Forestier) :

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

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

## **LE BRUIT ET LE CLASSEMENT SONORE D'INFRASTRUCTURES TERRESTRES**

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

Le classement en catégorie 2 au classement sonore des infrastructures de transports terrestres affecte une bande de 250 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée. La catégorie 3 implique une bande de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.

A ces infrastructures routières, il faut ajouter la voie ferrée qui est classé en catégorie 1 du classement sonore, affectant une bande de 300 m de part et d'autre du bord extérieur du rail extérieur.

*(Cf. Annexes au PLU : Arrêtés préfectoraux n° 2007/01/1064 du 1er juin 2007 et n° DDTM34-2014-05-04014, Note relative au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, et Carte représentant le classement sonore des infrastructures terrestres de l'Hérault et faisant apparaître les différents niveaux de nuisances).*

# Titre 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

## ZONES URBAINES (U)

### CARACTÈRE DES ZONES URBAINES

L'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme dispose que :

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

Sur la Commune de Vias, les zones urbaines se situent dans la ville de Vias et dans le secteur d'activités La Source. La ville de Vias concentre les zones urbaines à destination d'habitation résidentielle et d'équipements (UA, UB, UC, UD), admettant des commerces de proximité et des services. Le secteur La Source constitue la zone urbaine à destination économique (UE) de la commune. D'autres zones à vocation économique existent sur le territoire. Elles correspondent à des zones économiques spécifiques à des domaines d'activités.

La **zone UA** concerne les espaces les plus anciens et les plus denses du territoire communal, à savoir la «circulade» de la ville de Vias.

La **zone UB** correspond aux extensions denses du centre traditionnel de la ville de Vias (sous-secteurs UBa) ou à des secteurs destinés à être densifiés (sous-secteurs UBb et UBc). Ils se situent en continuité de la «circulade». Le sous-secteur UBa, situé au Nord de la ville, de part et d'autre de la route de Bessan, présente un parcellaire de faible superficie et pour la majorité déjà bâti. Le sous-secteur UBb, situé le long de la route d'Agde, en entrée de ville, est partiellement construit et les parcelles de grande superficie, sont disposées en lanière. Le sous-secteur UBc est partiellement construit et ou à densifier, offre des parcelles de plus grande superficie.

La **zone UC** correspond aux extensions urbaines, où les quartiers résidentiels, au tissu urbain moins dense (de type pavillonnaire) et quelques équipements publics (écoles, stades) se sont développés autour du centre bourg.

La **zone UD** se distingue en deux sous-secteurs, UDa et UDb, qui correspondent respectivement à un secteur d'habitation, situé en limite avec la commune de Portiragnes, et à un secteur où les parcelles ont une superficie plus grande, faiblement bâtie et ayant un potentiel constructible important.

La **zone UE** correspond à la zone d'activités La Source, qui recense les principales activités artisanales et commerciales de la commune. Elle se situe en bordure et au sud de la RD 612, en entrée ouest du territoire.

La **zone UEa** correspond au secteur de l'aéroport (Béziers-Cap d'Agde), qui se situe au nord-ouest du territoire.

La **zone UEc** correspond au secteur d'activités commerciales de type supermarché, situé en entrée ouest de la ville.

La **zone UEv** correspond au secteur de la cave coopérative, située au sud de la ville.

## **PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONE URBAINE**

La zone urbaine est concernée par le PPRI et la réglementation qui s’y applique.

La zone urbaine est concernée par des aléas faibles de retraits et gonflements des argiles dont les dispositions réglementaires spécifiques sont reportées en annexe au règlement.

La zone urbaine est concernée par des périmètres de protection de captages qui ont été utilisés pour l’alimentation en eau potable de Vias, reportée dans la Liste et le contenu des Servitudes AS1.

La zone urbaine est concernée par des périmètres de protection modifiés autour de monuments historiques. Ils sont reportés la Liste et le contenu des Servitudes AC1. Tout projet est soumis à l’avis de l’Architecture des Bâtiments de France.

La zone urbaine à destination d’habitation UA et la zone à vocation économique UEv sont concernées par l’identification de bâtis au titre de l’article L. 151-19 du Code de l’Urbanisme, en tant qu’éléments à protéger pour des motifs culturel, historique ou architectural.

L’extrémité ouest de la zone à vocation économique est concernée par un linéaire identifié au titre de l’article L.151-23 du Code de l’Urbanisme, en tant qu’un secteur à protéger pour des motifs d’ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, auxquels sont associées des prescriptions de nature à assurer leur préservation.

La zone urbaine à destination d’habitation est concernée par des emplacements réservés destinés à la réalisation de parcs urbains.



## Dispositions applicables aux zones UA, UB, UC et UD

---

### **I. Affectations des sols et destinations des constructions**

---

#### **Article 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la zone U n'admet que les destinations des constructions, les usages des sols et les natures d'activité suivants :

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

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées dans la zone et que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
- L'édification de murs de soutènement et de 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 constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination d'habitation (logement et hébergement) ;
- Les piscines traditionnelles ou hors-sol et les abris de jardins démontables ou en dur, à condition qu'ils soient liés à un bâtiment à destination d'habitation ;
- Les garages, les terrasses, les auvents, les clôtures et autres annexes, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et liés à un bâtiment admis dans la zone.

##### **En zone UA :**

- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination de commerce et d'activité de service, recouvrant les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, au commerce de gros, à l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'hébergement hôtelier et touristique, et au cinéma.
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination de bureau, recouvrant les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination d'entrepôt, recouvrant les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique ;
- Les aménagements ou extensions de bâtiments qui sont nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes (comme caves, etc.).

##### **En zone UC :**

- La reconstruction des bâtiments à destination de commerce et d'activité de service (recouvrant les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, au commerce de gros, à l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'hébergement hôtelier et touristique, et au cinéma), qui ont été détruits ou

démolis, à condition de respecter leur destination initiale et les règles relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et écologique prévues au II du présent Titre 3 ;

- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination d'activité de service.

---

## **II. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique**

---

### **Article 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **En zone UA et en sous-secteur UBa :**

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

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

#### **En sous-secteur UBb :**

**Les constructions doivent être édifiées, soit à l'alignement des voies publiques et privées existantes, et des voies publiques modifiées ou à créer, soit en respectant une distance maximale de 5 mètres.**

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

#### **En sous-secteur UBc :**

**Les constructions doivent être édifiées en respectant une distance minimale de 5 mètres.**

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

#### **En zones UC et UD :**

**Les bâtiments doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées existantes, ainsi que des voies publiques modifiées ou à créer, excepté lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies publiques ou privées, la construction devra s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la voie d'accès et à un minimum de 3 mètres de la ou des autres voies secondaires.**

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

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

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades de bâtiments.

Concernant un terrain placé à l'angle de deux voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

#### **Cas particuliers :**

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires équipements d'intérêt collectif et services publics, aux locaux techniques d'ordures ménagères.
- Des implantations différentes sont admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante ou en cas de constructions groupées, dans le but de former une unité architecturale.
- La piscine<sup>3</sup>, non couverte et enterrée, sera implantée à une distance minimale de 1 mètre côté limite sur voie.

### **Article 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **En zone UA :**

Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre en ordre continu.

#### **En sous-secteur UBa :**

Les constructions en 1er rang doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre en ordre continu, sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement, et au-delà, elles doivent être :

- soit édifiées en limite séparative si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres sur une longueur maximale cumulée de 10 mètres ;
- soit édifiées en respectant une distance de la limite parcellaire la plus proche, au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments à implanter, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit accolées à un bâtiment de gabarit sensiblement identique.

#### **En sous-secteur UBb :**

Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximale de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique ou à une distance de la limite parcellaire la plus proche, au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments à implanter, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **En sous-secteur UBc :**

Les constructions doivent être édifiées à une distance de la limite parcellaire la plus proche, au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments à implanter, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **En zones UC et UD :**

**Les bâtiments doivent être édifiés à une distance de la limite parcellaire la plus proche, au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments à implanter, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.**

---

<sup>3</sup> La piscine couverte est assimilée à une construction et respectera les règles applicables aux constructions.

**Toutefois**, les bâtiments peuvent être édifiés en limites séparatives dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- **Soit** lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- **Soit** lorsque la hauteur totale des constructions n'excède pas 4 mètres en limite séparative et que leur linéaire total cumulé n'excède pas 10 mètres,
- Il n'est pas fixé de recul des constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

**En toutes zones :**

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades de bâtiments.

**Cas particuliers :**

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, et aux locaux techniques d'ordures ménagères.
- Des implantations différentes sont admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.
- La piscine<sup>4</sup>, non couverte et enterrée, sera implantée à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.

**Article 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

**En zone UA :**

Non réglementé.

**En sous-secteurs UBa et UBb :**

Les constructions peuvent être édifiées soit en contiguïté soit 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 moitié de la hauteur, à l'égout de toiture, de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres.

**En sous-secteur UBc et en zones UC et UD :**

Les constructions 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 moitié de la hauteur, à l'égout de toiture, de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres.

**En toutes zones :**

Les dispositifs ci-dessus ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée d'annexes dans la limite de 3,00 mètres de hauteur totale et d'une superficie maximale de 10 m<sup>2</sup>, ainsi qu'à l'implantation de piscines et de leurs annexes.

**Cas particuliers :**

- Des règles différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

---

<sup>4</sup> La piscine couverte est assimilée à une construction et respectera les règles applicables aux constructions

## Article 5 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

### En zone UA :

Non réglementé.

### En sous-secteur UBa :

Le coefficient d’emprise au sol est au maximum de 0,7 de l’unité foncière.

### En sous-secteurs UBb et UBc :

Le coefficient d’emprise au sol est au maximum de 0,6 de l’unité foncière.

### En zones UC et UD :

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

- 0,5 si la surface de l’unité foncière est inférieure à 600 m<sup>2</sup> ;
- 0,35 si la surface de l’unité foncière est supérieure ou égale à 600 m<sup>2</sup>.

### Cas particuliers :

- Le coefficient d’emprise au sol est au maximum de 0,5 pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et aux services publics.

## Article 6 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les principes de calcul de hauteur des constructions sont précisés dans les dispositions générales.

### HAUTEUR MAXIMALE

#### En zone UA et en sous-secteur UBa :

La hauteur **maximale** des constructions est de **14 mètres (R+3)**.

### Cas particuliers :

- Des règles différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et aux services publics.

#### En sous-secteurs UBb et UBc :

La hauteur **maximale** des constructions est de **11 mètres (R+2)**.

### Cas particuliers :

- Des règles différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et aux services publics.

#### En zones UC et UDa :

La hauteur **maximale** des constructions est de **7,50 mètres** (R+1).

#### Cas particuliers :

- Des règles différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Une hauteur de **11 mètres, R+1 avec attique**, est admise en cœur de projet ou en bordure de voie publique ou d'emprise publique, sur une superficie maximale de 20% de l'emprise au sol de l'opération globale, et sur des parcelles d'une superficie supérieure à 4 000 m<sup>2</sup> et garantissant une intégration du projet dans l'environnement bâti existant.

#### En zone UDb :

La hauteur **maximale** des constructions est de **7,50 mètres** (R+1).

#### Cas particuliers :

- Des règles différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Une hauteur de **11 mètres, R+1 avec attique**, est admise en cœur de projet, sur des parcelles d'une superficie supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et garantissant une intégration du projet dans l'environnement bâti existant.

### **Article 7 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES DE PROTECTION**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages

à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une cohérence d'ensemble et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

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

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

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

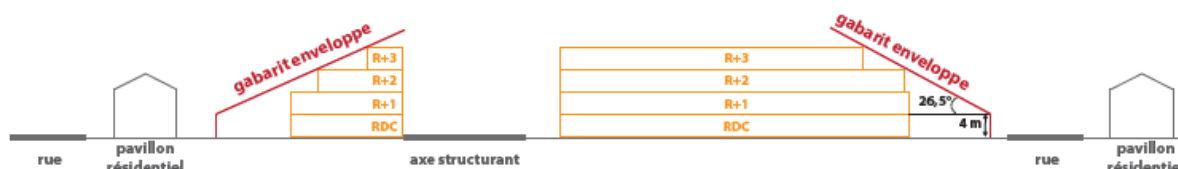
Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère, sous réserve des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

### En zone UA et en sous-secteur UBa :

#### **VOLUMETRIE :**

Les constructions nouvelles riveraines des avenues d'Agde, de Bessan et de Béziers, doivent présenter un front bâti sur celles-ci dans la limite de la hauteur autorisée dans le règlement.

Sur les unités foncières dont le fond jouxte des parcelles occupées par des constructions à vocation d'habitation, les constructions nouvelles doivent rester en deçà du « gabarit enveloppe » défini par un plan vertical au droit du fond de l'unité foncière jusqu'à une hauteur de 4 mètres, puis un plan présentant une pente de 1 pour 2 (26,5° par rapport à l'horizontale) vers l'avant de l'unité foncière.



#### **TOITURE :**

##### **Toiture à créer**

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couvrement ancien qui caractérisent le centre ancien. Tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère, sous réserve des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

##### **Toiture existante**

Toute reprise de toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout. Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal, suivant la typologie de l'immeuble. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert. Les lignes de faîtage seront constituées d'un rang de tuiles canal de même nature que les tuiles de couverture. La direction dominante des faîtages est parallèle aux courbes de niveau. Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles anciens. Tout élément en bois sculpté pourra être conservé et restauré. Les génoises seront maintenues et restaurées ou restituées dans le respect des compositions et mise en œuvre traditionnelles.

##### **Paraboles**

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

##### **Chéneaux et descentes d'eaux pluviales**

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales sont traditionnellement en zinc ou en terre cuite vernissées. Les descentes d'eau et gouttière pendante en terre cuite vernissée seront conservées ou remplacées à l'identique. Les descentes et gouttières pendantes d'eaux pluviales autres qu'en zinc, cuivre ou terre cuite ne sont pas autorisées.

Les dauphins en fonte seront conservés, ou remplacés à l'identique. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront apparentes en façade, sans altération des éléments de modénature, placées en limite de façade. Les descentes en zinc resteront naturelles, sans revêtement. Les tracés de descente sur la façade seront droits.

### **Souches de cheminée**

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

### **Ouvertures en toiture**

Les ouvertures en toiture type «châssis tabatière<sup>5</sup>» sont admises à condition qu'elles respectent l'ordonnancement de la façade et que chaque élément ne fasse pas plus de 0,50 m<sup>2</sup> suivant avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Les terrasses en décaissé de couverture sont interdites.

### **Terrasses**

La création de terrasses en décaissé de toiture est interdite.

## **FAÇADES :**

Le plan de la façade donne la lecture urbaine de l'implantation et de la volumétrie des constructions, mais participe également à l'image de la cité. Il présente donc une importance particulière. La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

Les modénatures, motifs décoratifs en pierre, badigeons, ainsi que les balcons, devront être maintenus et restaurés sur les édifices existants.

Les couleurs des façades devront être choisies parmi le nuancier validé par la commune.

## **OUVERTURES ET MENUISERIES :**

### **Baies**

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

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

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

### **Menuiseries**

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

Seront privilégiés et recherchés :

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

---

<sup>5</sup> Châssis tabatière : Ouverture en couverture, avec châssis en acier galvanisé ou en fonte d'aluminium



Ne seront pas autorisés :

- L'emploi de matériau brillant,
- Les portails sur rails extérieurs disposés en façade;

Les couleurs des menuiseries devront être choisies parmi le nuancier validé par la commune.

### **ÉQUIPEMENTS DE FAÇADE :**

Les couleurs des ferronneries devront être choisies parmi le nuancier validé par la commune.

#### **Ouvrages en saillie :**

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

#### **Grilles en tableau**

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

#### **Garde-corps**

Pour les garde-corps des balcons et des terrasses, les éléments en aluminium, bois, ciment, tuiles sont interdits.

Dans le centre ancien, les balcons reprendront des dessins simples, seront réalisés avec des barreaux verticaux en fer plein. Les courbes et motifs compris entre les deux lisses hautes seront admis dans un plan vertical. Les ferronneries des balcons seront peintes.

#### **Conduits**

Les conduits apparents en façade sont à déposer lors de toute prochaine intervention programmée sur l'édifice, sauf élément dont l'existence est attestée depuis l'origine de la construction.

#### **Boîtes aux lettres**

Les boîtes aux lettres devront être encastrées et à regrouper.

#### **Gaines d'appareils de ventilation**

L'installation de gaines d'appareils de ventilation en façade doit s'accompagner de procédés permettant de les dissimuler.

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

#### **Appareils de climatisation**

Les appareils de climatisation devront être rendus invisibles depuis les espaces publics. Ils devront être dissimulés derrière des dispositifs de masquages, réalisés en harmonie avec les menuiseries.

#### **Capteurs solaires**

Les capteurs solaires sont interdits en toiture, en zone UA.

### **VERRIERES, MARQUISES :**

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

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

### **CLOTURES :**

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

Les clôtures et portails doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics.

Seront privilégiées :

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

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

**Les clôtures doivent être implantées à l'alignement du domaine public et/ou en limite séparative.**

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

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

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

**La teinte des enduits devra être choisie parmi le nuancier validé par la commune.**

Tout mur ancien sera préservé, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

### **Les seuls types de clôture autorisés sont les suivants :**

#### **En limite du Domaine Public :**

- un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m. Il pourra être surmonté d'une clôture à claire-voie. La hauteur totale ne devant pas excéder 2 m mesuré à partir du niveau de la voie ;
- un mur enduit d'une hauteur maximale de 2 m.

#### **En limite séparative :**

- les clôtures pourront également être constituées par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 2 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

### Cas particuliers :

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

### VITRINES COMMERCIALES :

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

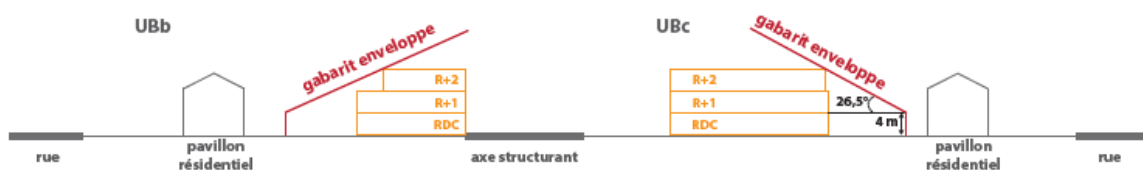
Les rideaux, grilles à enroulement métalliques et coffres seront placés au nu intérieur de la façade.

### En sous-secteurs UBb et UBc et en zones UC et UD :

#### VOLUMETRIE :

Les constructions nouvelles riveraines des avenues d'Agde, de Bessan, de Béziers et de la Liberté, doivent présenter un front bâti sur celles-ci dans la limite de la hauteur autorisée dans le règlement.

Sur les unités foncières dont le fond jouxte des parcelles occupées par des constructions à vocation d'habitation, les constructions nouvelles doivent rester en deçà du « gabarit enveloppe » défini par un plan vertical au droit du fond de l'unité foncière jusqu'à une hauteur de 4 mètres, puis un plan présentant une pente de 1 pour 2 (26,5° par rapport à l'horizontale) vers l'avant de l'unité foncière.



#### FAÇADES :

Le plan de la façade donne la lecture urbaine de l'implantation et de la volumétrie des constructions, mais participe également à l'image de la ville. Il présente donc une importance particulière. La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

Les couleurs des façades devront être choisies parmi le nuancier validé par la commune.

#### MURS :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

#### OUVRAGES EN SAILLIE :

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

## **CLOTURES :**

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

Les clôtures et portails doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics.

Seront privilégiées :

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

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

**Les clôtures doivent être implantées à l'alignement du domaine public et/ou en limite séparative.**

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

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades. Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés. Les murs seront obligatoirement enduits sur les deux faces. **La teinte des enduits devra être choisie parmi le nuancier validé par la commune.**

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

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

## **Les seuls types de clôture autorisés sont les suivants :**

### **En limite du Domaine Public :**

- un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m. Il pourra être surmonté d'une clôture à claire-voie. La hauteur totale ne devant pas excéder 2 m mesuré à partir du niveau de la voie ;
- un mur enduit d'une hauteur maximale de 2 m.

### **En limite séparative :**

- les clôtures pourront également être constituées par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 2 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

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

## **Les locaux collecteurs d'ordures ménagères :**

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

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

### **Vitrines commerciales**

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

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

## **Article 8 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres aménagés devront être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en étant majoritairement perméables.

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

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

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

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

### **En zone UA :**

Non réglementé.

### **En sous-secteur UBa :**

Les espaces libres doivent représenter au minimum 30% de l'unité foncière, parmi lesquels au minimum 20% doivent être plantées.

### **En sous-secteurs UBb et UBc :**

Les espaces libres doivent représenter au minimum 40% de l'unité foncière, parmi lesquels au minimum 20% doivent être plantées.

#### En zones UC et UD :

Les espaces libres doivent représenter au minimum :

- 50% si la surface de l'unité foncière est inférieure à 600 m<sup>2</sup>, dont 30% de surfaces plantées ;
- 65% si la surface de l'unité foncière est supérieure ou égale à 600 m<sup>2</sup>, dont 30% de surfaces plantées.

### **Article 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### En zone UA et en sous-secteur UBa :

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

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

#### En sous-secteurs UBb et UBc et en zones UC et UD :

##### Pour la réalisation de places de stationnement «visiteurs» :

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 5 logements, entamée ou complète.

##### Pour la réalisation de places de stationnement privatives :

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

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement, dont au minimum 1 place ouverte sur la voie publique ;
- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective, une place de stationnement par logement inférieur à 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou deux places de stationnement par logement égal ou supérieur à 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour tout nouveau logement créé par changement de destination d'un bâtiment existant, une place de stationnement par logement,
- pour la réhabilitation de logements existants : pas d'obligation de stationnement.

---

### **III. Équipement et réseaux**

---

### **Article 10 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Se référer aux dispositions générales.

## **Article 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX EAU POTABLE**

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

Les constructions, changements de destination, extensions de bâtiments à destination d'habitation, de commerce et activité de service, d'entrepôt et de bureau, doivent être obligatoirement raccordés par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentés en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### **DEFENSE INCENDIE**

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

### **ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

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

Les rejets d'eaux claires (drainage, eaux de ruissellement, des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscine, de cuves ou rejets de pompes à chaleur, etc., ...) de quelque nature que ce soit, ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

### **EAUX USEES NON DOMESTIQUES**

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

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

### **EAUX USEES DOMESTIQUES**

#### **En zones UA, UB, UC et UD :**

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

### **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Se référer aux prescriptions du PPRI.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apport dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

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

Les imperméabilisations nouvelles doivent être compensées à hauteur de 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé (minimum).

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

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.

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

#### **ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain.

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

#### **ORDURES MENAGERES**

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute construction à destination d'habitation, de commerce, d'activités de services et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

Selon l'importance du programme de constructions, le mode de stockage des ordures ménagères, sera défini par l'autorité compétente en la matière, à la charge du demandeur.

#### **ÉNERGIES RENOUVELABLES**

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



## Dispositions applicables aux zones UE, UEa, UEc, UEv

---

### **I. Affectations des sols et destinations des constructions**

---

#### **Article 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la zone U n'admet que les destinations des constructions, les usages des sols et les natures d'activité suivants :

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

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées dans la zone et que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
- L'édification de murs de soutènement et de 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 UE :**

- Les constructions, changements de destination et extensions à destination d'artisanat et d'industrie ;
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination d'entrepôt, recouvrant les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique ;
- Les constructions à destination de logement, à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire et indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone et dans la limite d'un seul logement par établissement,
  - qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquelles elles sont liées,
  - qu'elles soient d'une surface de plancher inférieure à 30 % du plancher de l'établissement, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités.

##### **En zone UEa :**

- Les installations, constructions, extensions et aménagements nécessaires et liés à l'aéroport ;
- Les équipements techniques et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux liés à l'aéroport ;
- Les équipements d'infrastructure liés aux aménagements aéroportuaires.

#### En zone UEc :

- Les constructions, changements de destination et extensions à destination de commerce et de bureau ;
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination d'entrepôt, recouvrant les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique ;
- Les aménagements, constructions ou extensions de bâtiments qui sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité commerciale (bâtiments annexes, aires de stationnement, etc.).

#### En zone UEv :

- Les aménagements, constructions ou extensions de bâtiments qui participent au développement économique lié à l'activité agricole de la Ville.

#### Dans les secteurs de continuités écologiques identifiés au plan de zonage :

- La construction de bâtiments nouveaux est interdite ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans l'emprise des constructions et sous réserve d'intégrer la contrainte écologique dans les modalités d'intervention (calendrier d'intervention hors des périodes de reproduction des espèces, réduction des emprises de chantier au strict nécessaire) ;
- Toute artificialisation et toute imperméabilisation des sols sont interdites.

---

## **II. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique**

---

### **Article 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### En zones UE, UEc, UEv :

Les bâtiments doivent être édifiées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et de 5 mètres de l'alignement des autres chemins et voies publics ou privées existants, à modifier ou à créer.

Le bâti sera implanté parallèlement ou perpendiculairement à l'axe des voies.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades de bâtiments. Les prolongements éventuels type terrasses, porches, murs de clôture (...) peuvent être implantés différemment.

Concernant un terrain placé à l'angle de deux voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

#### En zone UEa :

Non réglementé.

### Cas particuliers :

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Des implantations différentes sont admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

## **Article 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### En zones UE, UEc, UEv :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades de bâtiments. Les prolongements éventuels type terrasses, porches (...) peuvent être implantés différemment.

### En zone UEa :

Non réglementé.

### Cas particuliers :

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Des implantations différentes sont admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

## **Article 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **Article 5 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **Article 6 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les principes de calcul de hauteur des constructions sont précisés dans les dispositions générales.

### HAUTEUR MAXIMALE

### En zones UE, UEc, UEv :

La hauteur **maximale** des constructions est de **13 mètres**.

### En zone UEa :

Non réglementé.

### Cas particuliers :

- Des règles différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

## **Article 7 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES DE PROTECTION**

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

L'aspect extérieur fera l'objet d'une attention toute particulière, et portera essentiellement sur l'intégration dans la silhouette d'ensemble, les proportions, l'utilisation rationnelle des matériaux, ainsi que la qualité dans l'aménagement des abords du projet.

Les constructions doivent présenter une cohérence d'ensemble et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

### En zone UEa :

Non réglementé.

### En zones UE et UEc :

#### **Volume et implantation :**

Les constructions doivent être conçues dans une souci de simplicité et d'homogénéité d'ensemble (notamment les toitures et les façades), y compris lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (ateliers, surfaces de vente, stockages, bureaux et logement de fonction...).

L'implantation sur la parcelle et les volumes bâtis doivent tenir compte de la vocation et de l'organisation des prolongements extérieurs que sont les aires de stationnement, les aires de stockage, les aires d'évolution des camions de livraison... ; ces aires techniques doivent être les moins visibles possible depuis les voies et espaces publics extérieurs à la zone.

L'ensemble des éléments non verriers composant les volumes (notamment les façades, les bandeaux, les couvertures) doit être traité dans une gamme de couleurs choisies parmi le nuancier validé par la commune. Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

#### **Murs :**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

### **Ouvrages en saillie :**

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

### **Clôtures :**

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

Les clôtures et portails doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics.

Seront privilégiées :

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

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

#### **Les clôtures doivent être implantées à l'alignement du domaine public et/ou en limite séparative.**

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

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades. Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés. Les murs seront obligatoirement enduits sur les deux faces. **La teinte des enduits devra être choisie parmi le nuancier validé par la commune.**

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

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

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée.

### **Les seuls types de clôture autorisés sont les suivants :**

- un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m. Il pourra être surmonté d'une clôture à claire-voie. La hauteur totale ne devant pas excéder 2 m mesuré à partir du niveau de la voie ;
- un mur enduit d'une hauteur maximale de 2 m.

**En limite séparative**, les clôtures pourront également être constituées par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 2 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

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

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

**Dans les secteurs de continuités écologiques identifiés au plan de zonage :**

Les clôtures avec soubassement sont interdites.

**Les locaux collecteurs d'ordures ménagères :**

Les locaux collecteurs d'ordures ménagères sont obligatoires et ne doivent pas être directement accessibles depuis la voie publique.

**Vitrines commerciales**

Les vitrines commerciales doivent être disposées en retrait par rapport au nu de la façade.

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

**Signalétique**

Les éléments de signalétique (enseignes, mâts, éclairages...) doivent assurer la lisibilité et la cohérence d'ensemble dans chaque zone, à la fois pour les voies d'accès et pour les bâtiments d'activités.

Une attention particulière doit être portée à l'éclairage nocturne du bâtiment et de ses abords.

**Dans les secteurs de continuités écologiques identifiés au plan de zonage :**

L'éclairage public est autorisé dans le respect des conditions suivantes :

- Certains axes pourront ne pas comporter d'éclairages publics, s'ils sont accompagnés de cheminements doux qui en sont équipés.
- Les équipements publics seront équipés d'un système de limitation du fonctionnement aux périodes d'utilisation de l'équipement ou d'un système de détecteurs de présence.
- Les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et d'intensité modérée.

**En zone UEv :**

**Façades :**

Le plan de la façade donne la lecture urbaine de l'implantation et de la volumétrie des constructions, mais participe également à l'image de la ville. Il présente donc une importance particulière. La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée ou modifiée devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

Les couleurs des façades devront être choisies parmi le nuancier validé par la commune.

**Murs :**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

### **Ouvrages en saillie :**

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

### **Clôtures :**

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

Les clôtures et portails doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics.

Seront privilégiées :

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

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

#### **Les clôtures doivent être implantées à l'alignement du domaine public et/ou en limite séparative.**

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

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

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

#### **La teinte des enduits devra être choisie parmi le nuancier validé par la commune.**

Tout mur ancien sera préservé, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

### **Les seuls types de clôture autorisés sont les suivants :**

- un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m. Il pourra être surmonté d'une clôture à claire-voie. La hauteur totale ne devant pas excéder 2 m mesuré à partir du niveau de la voie ;
- un mur enduit d'une hauteur maximale de 2 m.

**En limite séparative**, les clôtures pourront également être constituées par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 2 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

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

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

### **Les locaux collecteurs d'ordures ménagères :**

Les locaux collecteurs d'ordures ménagères sont obligatoires et ne doivent pas être directement accessibles depuis la voie publique.

### **Article 8 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres aménagés devront être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en étant majoritairement perméables.

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

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

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

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

### **La protection du patrimoine au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Les secteurs de continuités écologiques identifiés au plan de zonage doivent être préservés. Tous les travaux modifiant ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire. Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un ensemble paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

L'abattage d'arbre est interdit, sauf en cas de danger ou de nécessité écologique établie sur la base d'une expertise.

Cette dernière précisera les mesures de nature à limiter ou compenser l'impact sur l'équilibre écologique de la ripisylve.

En cas de plantation, seules pourront être plantées les espèces représentatives des dynamiques végétales locales.

### **Article 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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



**En zones UE, UEc, UEv :**

Se référer aux dispositions générales pour la détermination des places nécessaires de stationnement concernant les constructions, changements de destination et extensions admis dans les zones.

**En zone UEa :**

Non réglementé.

---

### **III. Équipement et réseaux**

---

#### **Article 10 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Se référer aux dispositions générales.

#### **Article 11 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX EAU POTABLE**

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

Les constructions, changements de destination, extensions de bâtiments à destination d'habitation, de commerce et activité de service, d'entrepôt et de bureau, doivent être obligatoirement raccordés par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentés en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### **DEFENSE INCENDIE**

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

#### **ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

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

#### **EAUX USEES NON DOMESTIQUES**

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

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

## **EAUX USEES DOMESTIQUES**

### **En zones UE, UEc et UEv :**

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

### **En zone UEa :**

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

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

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

## **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Se référer aux prescriptions du PPRI.

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

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

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

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

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

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

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

## **ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION**

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

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

### **ORDURES MENAGERES**

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute construction à destination d'habitation (logement de fonction), de commerce, d'activités de services et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

### **ÉNERGIES RENOUVELABLES**

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

# Titre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

## CARACTÈRE DES ZONES A URBANISER

L'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme dispose que : « Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. » Les zones AU se distinguent en zones I-AU et O-AU.

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

⇒ La zone I-AU se compose des zones suivantes : I-I-AU1z ; I-AU1 ; ~~I-AU1ep~~ ; I-AUT1 ; I-AUT1i ; I-AUT2.

La **zone I-AU1z** est destinée à recevoir des habitations et des équipements publics. Elle doit permettre de conforter et diversifier l'offre résidentielle de la ville, et d'amorcer le rééquilibrage concernant la **production de logements de type locatif aidé, qui est fixée à 30% sur la zone**. Positionnée au nord de la ville, en accroche de la voie ferrée et de la route de Bessan (RD137), elle correspond au projet urbain de la commune, dénommé «Font Longue», qui se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, pour laquelle devra être réalisé un Cahier de prescriptions architecturales et paysagères.

~~La **zone I-AU1ep** est destinée à l'implantation d'un cimetière. Elle correspond à un secteur d'équipements publics lié au projet urbain Font Longue.~~

La **zone I-AUT1** est essentiellement destinée à recevoir des hébergements hôteliers et touristiques, confortant et diversifiant l'offre en la matière, ainsi que des activités commerciales et des services, garantissant des prestations à l'année. Positionnée sur Vias-Plage, à l'ouest de l'exutoire des crues de l'Hérault, à l'est entre l'Ancien Grau du Libron et au sud du canal du Midi, elle s'inscrit dans le projet global de valorisation et d'essor de la station balnéaire de la commune. L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations aboutissant à un aménagement d'ensemble, qui devra être compatible avec le Schéma directeur d'aménagement mené sur le littoral de Vias.

La **zone I-AUT1i**, correspond à des secteurs participant au projet d'ensemble de la station balnéaire, mais dont le caractère inconstructible de principe induit par le risque inondation, a été retranscrit par des prescriptions restrictives en termes d'aménagements ou de travaux autorisés, liés au PPRI.

La **zone I-AUT2** correspond à un secteur d'habitat, et de valorisation touristique, en lien avec le développement d'activités d'hébergement et de restauration, de type gîtes, chambres d'hôtes, œnotourisme. Elle se situe à l'est de la ville de Vias.

La **zone O-AU** correspond à des secteurs où « les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont

*pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone », elle est classée en O-AU. Son « **ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.** »*

⇒ **Aucune zone O-AU n'a été prévue.**

Les zones I-AU1z, I-AUT1 et I-AUT1i font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

**Une zone I-AU1** correspond à des secteurs d'habitat dont à minima la moitié des logements sera à vocation sociale. La zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

#### **PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONE À URBANISER**

La zone à urbaniser est concernée par le PPRI et la réglementation qui s'y applique **ainsi que par l'aléa incendie – feux de forêt.**

La zone à urbaniser est concernée par des aléas faibles de retraits et gonflements des argiles dont les dispositions réglementaires spécifiques sont reportées en annexe au règlement.

La zone à urbaniser est également concernée par des périmètres de protection de captages qui ont été utilisés pour l'alimentation en eau potable de Vias, reportée dans la Liste et le contenu des Servitudes AS1.

La zone I-AUT2 est concernée par des espaces boisés classés et la réglementation qui s'y applique.

# Dispositions applicables aux zones I-AU1z et I-AU1ep

## I. Affectations des sols et destinations des constructions

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

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la zone AU n'admet que les destinations des constructions, les usages des sols et les natures d'activité suivants :

#### En toutes zones :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées dans la zone et que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
- L'édification de murs de soutènement et de 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 I-AU1z, à condition de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation :

- Les constructions à destination de logement et leurs annexes (garages, clôtures, piscines, abris de jardins, terrasses, auvents...), à condition qu'elles soient inscrites dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle il sera respecté : une production minimale de 30% de type locatif aidé et une densité minimale de 25 logements par hectare.

La densité de l'opération se calcule selon la formule suivante :

|  |
|--|
| Densité = Nombre de logements prévus dans l'opération / Surface propre de l'opération, |
|--|

« Surface propre de l'opération » = surfaces cessibles + espaces publics hors voiries primaires, équipements publics et bassins de rétention.

- Les installations photovoltaïques sur toiture des bâtiments, à condition qu'elles soient intégrées à la couverture et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

#### En zone I-AU1ep :

- ~~• Les installations, constructions et aménagements liés et nécessaires à la création d'un cimetière ;~~
- ~~• Les constructions à destination de logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de la zone, à condition que celui-ci soit inclus dans le volume du bâti.~~

---

## **II. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique**

---

### **Article 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **En zone I-AU1z :**

Les bâtiments doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées existantes, ainsi que des voies publiques modifiées ou à créer.

Le bâti sera implanté parallèlement ou perpendiculairement à l'axe des voies.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades de bâtiments. Les prolongements éventuels type terrasses, porches, murs de clôture (...) peuvent être implantés différemment.

Concernant un terrain placé à l'angle de deux voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

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

#### **En zone I-AU1ep :**

~~Non réglementé.~~

#### **Cas particuliers :**

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Des implantations différentes sont admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante ou en cas de constructions groupées, dans le but de former une unité architecturale.
- Des implantations différentes sont admises pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements locatifs sociaux.
- La piscine, quelle que soit sa nature sera implantée à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

### **Article 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **En zone I-AU1z :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades de bâtiments. Les prolongements éventuels type terrasses, porches (...) peuvent être implantés différemment.

**En zone I-AU1ep :**

~~Non réglementé.~~

**Cas particuliers :**

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Des implantations différentes sont admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante ou en cas de constructions groupées, dans le but de former une unité architecturale.
- Des implantations différentes sont admises pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements locatifs sociaux.
- La piscine, quelle que soit sa nature sera implantée à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

**Article 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**Article 5 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**Article 6 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les principes de calcul de hauteur des constructions sont précisés dans les dispositions générales.

**HAUTEUR MAXIMALE**

**En zone I-AU1z :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7,5 mètres pour les habitations de type maison individuelle (R+1) et de 12 mètres pour les habitations de type collectif (R+2+attique).

La hauteur des constructions d'intérêt collectif ne pourra excéder 12 mètres (R+2+attique).

**En zone I-AU1ep :**

~~Non réglementé.~~

**Cas particuliers :**

- Des règles différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Des règles différentes sont admises pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements locatifs sociaux.



## **Article 7 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES DE PROTECTION**

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

L'aspect extérieur fera l'objet d'une attention toute particulière, et portera essentiellement sur l'intégration dans la silhouette d'ensemble, les proportions, l'utilisation rationnelle des matériaux, ainsi que la qualité dans l'aménagement des abords du projet.

Les constructions doivent présenter une cohérence d'ensemble et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

**En zone I-AU1z, tous types de constructions, installations et aménagements devront respecter le Cahier des prescriptions architecturales et paysagères.**

### **Volume et unité :**

Afin de préserver le caractère urbain du quartier, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions édifiées en mitoyenneté doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition architecturale.

### **Murs :**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

### **Ouvrages en saillie :**

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

### **Garage :**

D'une façon générale le garage sera accolé ou intégré au volume de la construction sauf dans les cas particuliers d'adaptation où il pourra être extérieur au volume bâti.

Dans le cas des terrains en pente, le garage peut se situer à l'étage si l'accès se fait par derrière et en partie haute du terrain. L'entrée peut être aussi latérale ou se faire par le bas si l'accès est en bas du terrain.

Le garage peut se trouver en sous-sol si la hauteur à descendre est inférieure à 2 m.

### **Clôtures :**

Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ;
- les matériaux bruts destinés à être recouverts (parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes compatibles avec celles de la construction ;
- la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

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

### **En zone I-AU1z :**

Dans les franges végétales, au nord et au sud de l'opération, identifiées dans le schéma d'aménagement précisant l'organisation de la zone, les clôtures mises en place devront être perméables à la faune sauvage. Le but étant de permettre la transition des espèces avec les espaces à vocation agricole environnants. Les types de clôtures devront être choisis en fonction du type de faune en présence. Les clôtures avec soubassement sont interdites.

### **Les locaux collecteurs d'ordures ménagères :**

Les locaux collecteurs d'ordures ménagères sont obligatoires et ne doivent pas être directement accessibles depuis la voie publique.

## **Article 8 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres aménagés devront être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en étant majoritairement perméables.

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

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

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;

- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

#### En zone I-AU1z :

Les OAP précisent les prescriptions relatives à la qualité environnementale et à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de la zone

### **Article 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### En zone I-AU1z :

##### **Pour la réalisation de places de stationnement «visiteurs » :**

**Dans le cadre d'opérations d'ensemble, il est exigé la création d'une demi-place de stationnement par logement envisagé.**

##### **Pour la réalisation de places de stationnement privatives :**

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

- pour les constructions nouvelles à destination de logement individuel, deux places de stationnement par habitation, dont au minimum 1 place ouverte sur la voie publique ;
- pour les constructions nouvelles à destination de logement collectif, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour la réhabilitation de logements : pas d'obligation de stationnement.

#### ~~En zone I-AU1ep :~~

~~Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.~~

---

### **III. Équipement et réseaux**

---

#### **Article 10 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Se référer aux dispositions générales.

#### **Article 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

##### **EAU POTABLE**

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

Les constructions, leurs annexes et les extensions de bâtiments à destination de logement doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

##### **DEFENSE INCENDIE**

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

##### **ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

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

##### **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Se référer aux prescriptions du PPRI.

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

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

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

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

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

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

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

### **ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION**

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

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

### **ORDURES MENAGERES**

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute construction à destination d'habitation, d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

### **ÉNERGIES RENOUVELABLES**

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

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

## Dispositions applicables aux I-AUT1, I-AUT1i et I-AUT2

Depuis les jugements du TA de MONTPELLIER, 1<sup>ère</sup> chambre, 6/02/2019, n° 1800137 et, de la CAA de MARSEILLE, 9eme chambre - formation a 3, 15/06/2021, 19MA01570, ce sont les règles du RNU qui s'appliquent sur une partie de la zone I-AUT1.

### I. Affectations des sols et destinations des constructions

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

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la zone AU n'admet que les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité suivants :

##### En zones I-AUT1 et I-AUT2 :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées dans la zone et que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
- L'édification de murs de soutènement et de 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 parcs collectifs de stationnement au sol de véhicules.

##### En zone I-AUT1, sont admis à condition d'assurer une cohérence avec son environnement paysager et bâti et de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, et leurs annexes (piscines, abris de jardins, ...) ; et à condition pour les campings situés en zone rouge ou bleue du PPRI, de ne pas augmenter leur nombre d'emplacements ou leur capacité d'accueil, y compris en cas de fusion ou d'extension de leur périmètre. Les emplacements de campings existants, fusionnés ou étendus, pourront être réaménagés à l'intérieur du périmètre nouveau ;
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination d'habitation et leurs annexes (piscines, abris de jardins, ...), à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes ;
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination d'artisanat, de restauration, de commerce de détail et de gros, et d'activité de service à l'exclusion des constructions et / ou installations dédiées à toute activité d'animation et de loisirs de plein air, sont admis sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
  - Que leur implantation ne présente pas de risque(s) pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),

- Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (du fait que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises),
  - Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les garages, les terrasses, les auvents, les clôtures et autres annexes, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et liés à un bâtiment admis dans la zone ;
  - Les installations photovoltaïques, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
    - qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
    - qu'elles soient intégrées à la toiture de bâtiments ou à des structures non consommatrices d'électricité de type ombrière de parking, couverture de passage public ; étant précisé que les installations photovoltaïques de type fermes ou champs photovoltaïques, sont interdites.

**En zone I-AUT1i, sont admis à condition d'être en harmonie avec le site, les aménagements et les constructions proches ; de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation et les prescriptions énoncées dans le règlement du PPRI<sup>6</sup> :**

- Les équipements d'intérêt général, hormis les établissements à caractère stratégique (casernes de pompiers, gendarmeries, etc.) ;
- Les parcs collectifs de stationnement au sol de véhicules ;
- Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ; ainsi que les locaux non habités à usage de sanitaires, vestiaires, locaux à matériels ;
- Les extensions au sol (une seule fois) des bâtiments d'habitation existants, sans création de nouveau logement, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol du bâti existant ; ainsi que les extensions au sol (une seule fois) des bâtiments existants ayant une destination admise dans la zone I-AUT1, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâti existant ;
- La fusion, l'extension des périmètres de campings existants, sans augmentation du nombre d'emplacements ou de leur capacité d'accueil. Les emplacements de campings existants, fusionnés ou étendus, pourront être réaménagés à l'intérieur du périmètre nouveau ;
- Les clôtures et murs permettant une transparence hydraulique et une perméabilité à la faune sauvage ;
- Les piscines au niveau du terrain naturel ;
- Les installations photovoltaïques, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
  - qu'elles soient intégrées à la toiture de bâtiments ou à des structures non consommatrices d'électricité de type ombrière de parking, couverture de passage public ; étant précisé que les installations photovoltaïques de type fermes ou champs photovoltaïques, sont interdites.

**En zone I-AUT2, sont admis à condition d'être harmonie avec le site et les constructions existantes :**

- Les extensions de bâtiments à destination d'habitation et leurs annexes (garages, clôtures, piscines, abris de jardins, terrasses, auvents...), dans la limites de 20% de la surface de plancher existante ;

<sup>6</sup> Pour chaque destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités, doivent être appliquées les conditions, mesures et réserves constructives énoncées dans le règlement du PPRI.

- Les changements de destination de bâtiments à destination d'hébergement hôtelier et touristique, et leurs extensions dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

---

## **II. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique**

---

### **Article 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées existantes, ainsi que des voies publiques modifiées ou à créer.

Le bâti sera implanté parallèlement ou perpendiculairement à l'axe des voies.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades de bâtiments. Les prolongements éventuels type terrasses, porches, murs de clôture (...) peuvent être implantés différemment.

Concernant un terrain placé à l'angle de deux voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

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

#### **Cas particuliers :**

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Des implantations différentes sont admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante ou en cas de constructions groupées, dans le but de former une unité architecturale.
- Pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements locatifs sociaux.
- La piscine, quelle que soit sa nature sera implantée à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

### **Article 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les bâtiments doivent être édifiés à une distance de la limite parcellaire la plus proche, au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments à planter, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments peuvent être édifiés en limites séparatives dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Soit lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- Soit lorsque la hauteur totale des constructions n'excède pas 4 mètres en limite séparative et que leur linéaire total cumulé n'excède pas 10 mètres,



Il n'est pas fixé de recul des constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades de bâtiments.

#### **Cas particuliers :**

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires équipements d'intérêt collectif, aux services publics, aux locaux techniques d'ordures ménagères.
- Des implantations différentes sont admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, ou projetée simultanément, dans le but de former une unité architecturale.
- Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'un projet de constructions à destination mixte d'habitat, d'hébergement hôtelier et touristique, d'artisanat, de restauration, de commerce ou d'activités de service, dont sa situation, son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou paysages naturels ou urbains.
- La piscine, non couverte et enterrée, sera implantée à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.

#### **Article 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **Article 5 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **Article 6 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les principes de calcul de hauteur des constructions sont précisés dans les dispositions générales.

##### **HAUTEUR MAXIMALE**

##### **En zones I-AUT1 et I-AUT1i :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7,5 mètres pour les habitations de type maison individuelle (R+1) et de 9,50 pour les habitations de type collectif (R+2).

La hauteur maximale des constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, ne peut excéder 13,50 mètres.

La hauteur maximale des constructions à destination d'artisanat, de restauration, de commerce de détail et de gros, et d'activité de service, ne peut excéder 9,50 mètres.

##### **En zone I-AUT2 :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes (sur la même parcelle ou sur les parcelles voisines).

### **Cas particuliers :**

- Des règles différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Une hauteur maximale de 13,50 mètres est admise pour des **opérations mixtes qui se composent en tout ou partie, de constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier et touristique, d'artisanat, de restauration, de commerce de détail et de gros et d'activité de service, à condition** que ces opérations mixtes soient compatibles, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

## **Article 7 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES DE PROTECTION**

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

L'aspect extérieur fera l'objet d'une attention toute particulière, et portera essentiellement sur l'intégration dans la silhouette d'ensemble, les proportions, l'utilisation rationnelle des matériaux, ainsi que la qualité dans l'aménagement des abords du projet.

Les constructions doivent présenter une cohérence d'ensemble et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

### **Murs :**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

### **Ouvrages en saillie :**

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

### **Garage :**

D'une façon générale le garage sera accolé ou intégré au volume de la construction.

Dans le cas des terrains en pente, le garage peut se situer à l'étage si l'accès se fait par derrière et en partie haute du terrain. L'entrée peut être aussi latérale ou se faire par le bas si l'accès est en bas du terrain.

### **Clôtures :**

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

Les clôtures et portails doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics.

Seront privilégiées :

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

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

**Les clôtures doivent être implantées à l'alignement du domaine public et/ou en limite séparative.**

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

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades. Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés. Les murs seront obligatoirement enduits sur les deux faces. **La teinte des enduits devra être choisie parmi le nuancier validé par la commune.**

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

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

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée.

### **Les seuls types de clôture autorisés sont les suivants :**

- un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m. Il pourra être surmonté d'une clôture à claire-voie. La hauteur totale ne devant pas excéder 2 m mesuré à partir du niveau de la voie ;
- un mur enduit d'une hauteur maximale de 2 m.

**En limite séparative**, les clôtures pourront également être constituées par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 2 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

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

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

### **En zones I-AUT1 et I-AUT1i :**

Dans les franges végétales de l'opération, les clôtures mises en place devront être perméables à la faune sauvage. Le but étant de permettre la transition des espèces avec les espaces à vocation agricole environnants. Les types de clôtures devront être choisis en fonction du type de faune en présence.

#### **Les locaux collecteurs d'ordures ménagères :**

Les locaux collecteurs d'ordures ménagères sont obligatoires et ne doivent pas être directement accessibles depuis la voie publique.

#### **Vitrines commerciales :**

Les vitrines commerciales doivent être disposées en retrait par rapport au nu de la façade.

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

#### **Signalétique :**

Les éléments de signalétique (enseignes, mâts, éclairages...) doivent assurer la lisibilité et la cohérence d'ensemble dans chaque zone, à la fois pour les voies d'accès et pour les bâtiments d'activités.

Une attention particulière doit être portée à l'éclairage nocturne du bâtiment et de ses abords.

#### **En zones I-AUT1 et I-AUT1i :**

L'éclairage public est autorisé dans le respect des conditions suivantes :

- Certains axes pourront ne pas comporter d'éclairages publics, s'ils sont accompagnés de cheminements doux qui en sont équipés.
- Les équipements publics seront équipés d'un système de limitation du fonctionnement aux périodes d'utilisation de l'équipement ou d'un système de détecteurs de présence.
- Les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et d'intensité modérée.

### **Article 8 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres aménagés devront être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en étant majoritairement perméables.

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

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

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;

- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

#### **Les espaces boisés classés :**

Les EBC figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages situés en EBC sont soumis à déclaration.

#### **En zones I-AUT1 et I-AUT1i :**

Les OAP précisent les prescriptions relatives à la qualité environnementale et à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de la zone.

### **Article 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **Pour la réalisation de places de stationnement «visiteurs» :**

**Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé la création d'une demi-place de stationnement par logement envisagé.**

#### **Pour la réalisation de places de stationnement privatives :**

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

- pour les constructions nouvelles à destination de logement individuel, deux places de stationnement par habitation, dont au minimum 1 place ouverte sur la voie publique ;
- pour les constructions nouvelles à destination de logement collectif, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour tout nouveau logement créé par changement de destination d'un bâtiment existant, une place de stationnement par logement,
- pour la réhabilitation de logements existants : pas d'obligation de stationnement.

**Pour toutes autres destinations et sous-destinations admises dans les zones, se référer aux dispositions générales pour déterminer les places nécessaires de stationnement en la matière.**

---

### **III. Équipement et réseaux**

---

#### **Article 10 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Se référer aux dispositions générales.

#### **Article 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

##### **EAU POTABLE**

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

Les constructions, changements de destination, extensions de bâtiments à destination d'habitation, de commerce et activité de service, et de bureau, doivent être obligatoirement raccordés par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentés en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

##### **DEFENSE INCENDIE**

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

##### **ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

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

##### **EAUX USEES NON DOMESTIQUES**

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

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

##### **EAUX USEES DOMESTIQUES**

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

##### **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Se référer aux prescriptions du PPRI.

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

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

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

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

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

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

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

#### **ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION**

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

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

#### **ORDURES MENAGERES**

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute construction.

destination d'habitation, de commerce et d'activités de services, d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

#### **ÉNERGIES RENOUVELABLES**

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

## Dispositions applicables à la zone I-AU1

---

### ***I. I. Affectations des sols et destinations des constructions***

---

#### **ARTICLE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

**Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la zone AU n'admet que les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité suivants :**

- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'affecter au moins 50% des logements de l'opération à la création de logements sociaux.
- Les installations photovoltaïques sur toiture des bâtiments, à condition qu'elles soient intégrées à la couverture et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées dans la zone et que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
- L'édification de murs de soutènement et de 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 parcs collectifs de stationnement au sol de véhicules et 2 roues.

---

### ***II. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique***

---

#### **ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Sur le secteur Ouest :** les bâtiments doivent être édifiés à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées existantes, ainsi que des voies publiques modifiées ou à créer.

**Sur le secteur Est :** la bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue de Bessan et de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades de bâtiments. Les prolongements éventuels type terrasses, porches, murs de clôture (...) peuvent être implantés différemment.

#### **ARTICLE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades de bâtiments. Les prolongements éventuels type terrasses, porches (...) peuvent être implantés différemment.

#### **ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 5 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est limitée à 0,40

#### **ARTICLE 6 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les principes de calcul de hauteur des constructions sont précisés dans les dispositions générales.

**Dans le secteur Ouest :** la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres pour les habitations de type collectif (R+3+attique).

**Dans le secteur Est :** la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres pour les habitations de type collectif (R+2+attique).

#### **ARTICLE 7 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES DE PROTECTION**

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

L'aspect extérieur fera l'objet d'une attention toute particulière, et portera essentiellement sur l'intégration dans la silhouette d'ensemble, les proportions, l'utilisation rationnelle des matériaux, ainsi que la qualité dans l'aménagement des abords du projet.

Les constructions doivent présenter une cohérence d'ensemble et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

##### **Volume et unité :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions édifiées en mitoyenneté doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition architecturale.

##### **Murs :**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

##### **Ouvrages en saillie :**

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de

compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

### **Clôtures :**

**Les clôtures doivent être implantées à l'alignement du domaine public et/ou en limite séparative.**

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

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades. Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés. Les murs seront obligatoirement enduits sur les deux faces. **La teinte des enduits devra être choisie parmi le nuancier validé par la commune.**

**En limite séparative**, les clôtures pourront être constituées par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 2 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

**En limite avec les espaces agricoles ou naturels**, les clôtures devront être perméables pour la faune. Le but étant de permettre la transition des espèces avec les espaces à vocation agricole environnants. Les types de clôtures devront être choisis en fonction du type de faune en présence. Les clôtures avec soubassement sont interdites.

## **ARTICLE 8 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres aménagés devront être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en étant majoritairement perméables.

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et seront réalisées de manière à réduire l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible, par des plantations d'essences méditerranéennes, variées et adaptées au milieu. Toutes espèces invasives est proscrites.

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

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

**L'OAP précise les prescriptions relatives à la qualité environnementale et à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de la zone.**

## **ARTICLE 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

En complément des dispositions générales, les dispositions particulières suivantes s'appliquent :

- à minima, 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) ;
- 1 place « visiteurs » par tranche de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) ;
- des locaux clos et couverts pour les 2 roues.

---

### **III. Équipement et réseaux**

---

## **ARTICLE 10 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Se référer aux dispositions générales.

## **ARTICLE 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX EAU POTABLE**

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

Les constructions, leurs annexes et les extensions de bâtiments à destination de logement doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### **DEFENSE INCENDIE**

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

### **ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

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

### **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Se référer aux prescriptions du PPRI.

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

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

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées. On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autre des fossés mères.

### **Cas des fossés en bordure de voies :**

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

### **ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION**

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

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

### **ORDURES MENAGERES**

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute construction à destination d'habitation, d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

### **ÉNERGIES RENOUVELABLES**

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

# Titre 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

## **CARACTÈRE DES ZONES AGRICOLES**

L'article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme dispose que : « les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Les constructions et installations autorisées en zone agricoles résultent de la combinaison des articles L. 121-8 et L. 121-9, L. 151-11 à L. 151-13 et R. 151-23 du code de l'urbanisme.

La zone agricole représente une surface notoire du territoire communal, essentiellement positionnée au nord du canal du Midi. Elle correspond à des secteurs dédiés à l'activité agricole, où quelques constructions ou installations peuvent être autorisées sous conditions, suivant les secteurs d'implantation. Elle regroupe les zones A et A0.

La **zone A** correspond à des secteurs au sein desquels le développement de l'activité agricole (constructions et installations nécessaires et liées à des exploitations agricoles, ...) est admis sous conditions.

La **zone A0** correspond à des secteurs où le foncier agricole doit être conservé pour des motifs paysagers, et pour lesquels les occupations et utilisations du sol pouvant être admises, sont restreintes.

La **zone AER** correspond à des espaces remarquables à protéger et à sauvegarder, situés dans des secteurs à dominance agricole. Il s'agit des milieux écologiquement sensibles, des sites et des paysages remarquables ou caractéristiques du littoral et des secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques.

En **zones A** et **A0**, les changements de destination sont autorisés pour les seuls bâtiments identifiés au plan de zonage.

## **PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONE AGRICOLE**

La zone agricole est concernée par le PPRI et la réglementation qui s'y applique.

La zone agricole est concernée par des aléas faibles de retraits et gonflements des argiles dont les dispositions réglementaires spécifiques sont reportées en annexe au règlement.

La zone urbaine est concernée par des périmètres de protection de captages qui ont été utilisés pour l'alimentation en eau potable de Vias, reportée dans la Liste et le contenu des Servitudes AS1.

La zone agricole est concernée par l'identification au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, de secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, auxquels sont associées des prescriptions de nature à assurer leur préservation.

La zone agricole est concernée par des espaces boisés classés et la réglementation qui s'y applique.

---

## **I. Affectations des sols et destinations des constructions**

---

### **Article 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la zone A n'admet que les destinations des constructions, les usages des sols et les natures d'activité suivants :

#### **En zones A et A0 :**

- Les travaux de mise aux normes des constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus ;
- Les extensions ou annexes de bâtiments à destination d'habitation existants, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles se réalisent en continuité du bâti, et dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sans augmentation de la capacité d'accueil d'habitants ;
- Le changement de destination de bâtiments identifiés sur le plan de zonage, à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les installations photovoltaïques, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - qu'elles soient liées, nécessaires et proportionnées aux besoins d'une exploitation agricole avérée et pérenne,
  - qu'elles servent strictement au maintien ou au développement de l'activité productive agricole, sans remettre en cause cette vocation première ;
  - qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
  - qu'elles soient intégrées à la toiture de bâtiments ou à des structures non consommatrices d'électricité de type ombrière de parking, couverture de passage public ; étant précisé que les installations photovoltaïques de type fermes ou champs photovoltaïques, sont interdites ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées dans la zone et que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
- La réalisation de travaux dont l'objet est la conservation, la protection ou la valorisation de ces espaces ou milieux : les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres... à condition qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

#### **En zone A :**

- Les extensions de construction à destination d'exploitation agricole ou forestière, à condition qu'elles soient limitées à 20% de l'emprise au sol et qu'elles ne compromettent pas les activités existantes ou la qualité paysagère du site ;
- Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières, à condition qu'elles soient en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- Le logement de fonction de l'exploitant agricole, à condition que la présence permanente et rapprochée de l'exploitant soit nécessaire et indispensable au fonctionnement de l'activité productive agricole, que l'exploitation agricole et les bâtiments agricoles soient préexistants

sur le site et que le logement de fonction, limité à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit intégré dans le bâtiment agricole préexistant ou en continuité de celui-ci ;

- Les constructions et installations nécessaires et liées aux exploitations agricoles ou forestières, à condition qu'elles soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées et qu'elles soient situées en dehors des espaces proches du rivage.

#### En zone AER :

- Les aménagements légers suivants sont admis, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
  - Sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
  - Sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
  - Sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes ;
  - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens des dispositions du code de l'urbanisme (article R. 420-1) n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
  - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
  - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, dans la limite de cinquante mètres carrés de surface de plancher.
  - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

#### Dans les secteurs de continuités écologiques identifiés au plan de zonage :

- Les constructions et installations nouvelles sont interdites ;

- Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans l'emprise des constructions et sous réserve d'intégrer la contrainte écologique dans les modalités d'intervention (calendrier d'intervention hors des périodes de reproduction des espèces, réduction des emprises de chantier au strict nécessaire) ;
- Toute artificialisation et toute imperméabilisation des sols sont interdites ;
- L'endiguement des cours d'eau est interdit.

---

## ***II. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique***

---

### **Article 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent être édifiées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et de 5 mètres de l'alignement des autres chemins et voies publics ou privées, existants, à modifier ou à créer.

#### **Cas particuliers :**

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

### **Article 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, au moins égal à la hauteur de la construction, sans être inférieure à 5 mètres.

#### **Cas particuliers :**

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

### **Article 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

### **Article 5 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **Article 6 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les principes de calcul de hauteur des constructions sont précisés dans les dispositions générales.

#### **HAUTEUR MAXIMALE**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6,50 mètres.



**La hauteur maximale des bâtiments agricoles ne peut excéder 8,50 mètres.**

**Cas particuliers :**

- Des règles différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

**Article 7 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES DE PROTECTION**

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

L'aspect extérieur fera l'objet d'une attention toute particulière, et portera essentiellement sur l'intégration dans la silhouette d'ensemble, les proportions, l'utilisation rationnelle des matériaux, ainsi que la qualité dans l'aménagement des abords du projet.

Les constructions doivent présenter une cohérence d'ensemble et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

**Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :**

- L'implantation de constructions devra prendre en compte la topographie, la qualité paysagère, la présence de végétaux, de façon à limiter leurs perceptions visuelles et à optimiser leurs insertions environnementales.
- L'implantation de constructions devra se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant. S'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente de toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrement des fenêtres, menuiseries, volets, ...).
- Les murs de façades seront en maçonnerie enduite de teinte : ocre, brun clair, gris clair ou en bois ; une seule couleur sera autorisée par bâtiment.
- Les couvertures seront en tuiles canal de teinte claire ou à défaut, de matériaux de teinte similaire et mats, de pente comprise entre 25 et 33%.
- L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit, exception faite le cas échéant des panneaux solaires et photovoltaïques.

**Clôtures :**

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

Sont proscrits dans l'édification des clôtures : les colonnes, les plaques de béton préfabriquées, les portiques, les statues, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois), l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vu d'être recouvert d'un enduit.

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

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

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

**Les clôtures en limite du domaine public, comme en limite séparative, pourront être constituées par :**

- un mur préexistant pouvant être prolongé harmonieusement avec l'environnement. Il ne pourra être supérieur à une hauteur de 2 mètres et est réservé à la clôture d'un terrain bâti. Ce mur devra impérativement intégrer tous les éléments techniques, compteurs, boîtes aux lettres et local déchets. Les murs anciens seront restaurés selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.
- ou une simple végétation,
- ou un grillage, ou des piquets bois et câbles métalliques, doublé d'une haie vive aux essences locales et diversifiées.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures agricoles électrifiées sont soumises à une réglementation spécifique. En raison du danger potentiel, une déclaration préalable de travaux accompagnée d'un certificat d'homologation du matériel doit être déposée à la mairie.

#### **Cas particuliers :**

- La hauteur maximale de 2 m pourra être dépassée pour les murs de clôture ayant valeur de façade. Dans ce cas, les règles de hauteur des constructions (**article 6 du présent règlement**) s'appliquent.
- Des règles différentes pourront être autorisées pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Dans les secteurs de continuités écologiques identifiés au plan de zonage et pour tout terrain agricole ou naturel non bâti :**

Les clôtures avec soubassement sont interdites. Seul le grillage sur une hauteur maximale de 2 mètres est autorisé.

L'éclairage public est autorisé dans le respect des conditions suivantes :

- Certains axes pourront ne pas comporter d'éclairages publics, s'ils sont accompagnés de cheminements doux qui en sont équipés.
- Les équipements publics seront équipés d'un système de limitation du fonctionnement aux périodes d'utilisation de l'équipement ou d'un système de détecteurs de présence.
- Les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et d'intensité modérée.

#### **Article 8 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

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

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

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

L'espace situé dans le recul des constructions doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et seront réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain. Elles doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de moyenne et/ou haute tige par tranches de 4 emplacements.

#### **Les espaces boisés classés :**

Les EBC figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages situés en EBC sont soumis à déclaration.

#### **La protection du patrimoine au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Les secteurs de continuités écologiques identifiés au plan de zonage doivent être préservés. Tous les travaux modifiant ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire. Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un ensemble paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

L'abattage d'arbre est interdit, sauf en cas de danger ou de nécessité écologique établie sur la base d'une expertise.

Cette dernière précisera les mesures de nature à limiter ou compenser l'impact sur l'équilibre écologique de la ripisylve.

En cas de plantation, seules pourront être plantées les espèces représentatives des dynamiques végétales locales.

### **Article 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**En complément des dispositions générales, des dispositions particulières s'appliquent à la création de logements.**

**Il sera réalisé au minimum 1 place de stationnement par logement créé** (construction nouvelle ou changement de destination).

Tout stationnement doit être disposé 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.

#### **Article 10 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Se référer aux dispositions générales.

#### **Article 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

##### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, extension et tout changement de destination doit être raccordé(e) par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté(e) en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R.111-10 et R.111-11 du Code de l'Urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

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

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

##### **ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

###### **Eaux usées non domestiques**

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

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

###### **Eaux usées domestiques**

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

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

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

- Éviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

### **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Se référer aux prescriptions du PPRI.

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

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

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

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

### **ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION**

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

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

### **ORDURES MENAGERES**

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute construction

à destination d'habitation, d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

### **ÉNERGIES RENOUVELABLES**

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

# Titre 6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

## CARACTÈRE DES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

L'article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme dispose que :

*« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

La zone naturelle correspond à des secteurs pluriels sur le territoire de Vias : espaces à risque ou remarquables à protéger, espaces de projets devant présenter un aspect paysager et/ou environnemental de qualité. Elles regroupent les zones N, Nep, NER, NL, NP, NR, NT, NTC.

La **zone N** correspond à des espaces présentant un caractère naturel, détenant un intérêt paysager à préserver. Il s'agit du secteur naturel positionné entre le canal du Midi et de la ville de Vias, faisant écran entre la RD612 en surplomb et les habitations de la ville de Vias.

La **zone Nep** correspond à des secteurs présentant un caractère naturel, destinés à recevoir des équipements publics d'intérêt collectif (équipement sportif) ou visant à gérer la fréquentation par le public de ces espaces ou l'accès du public au littoral.

La **zone NER** correspond à des espaces remarquables à protéger et à sauvegarder, situés dans des secteurs à dominance naturelle. Il s'agit des milieux écologiquement sensibles, des sites et des paysages remarquables ou caractéristiques du littoral et des secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques. Cette zone couvre également des secteurs à vocation naturelle protégé strictement au titre des coupures d'urbanisation.

La **zone NL** correspond à un secteur de loisirs, offrant des activités touristiques et ludiques. Située au sud du canal du Midi, il est exigé des aménagements qui présentent un traitement paysager fort, afin de garantir et améliorer l'insertion paysagère de la zone dans son environnement.

La **zone NP** correspond à un secteur destiné à la création d'infrastructures portuaires et pouvant accueillir des équipements et activités liées à la navigation et à l'exploitation de port. **Tous types de constructions, installations et aménagements devront être compatibles avec le Schéma directeur d'aménagement.**

La **zone NR** correspond au secteur de la bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, prévue à l'article L. 121-16 du Code de l'Urbanisme, qui est par principe inconstructible, exception faite des dérogations prévues par ce même code, à savoir les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

La **zone NT** correspond à un secteur naturel touristique, concerné par le mitage et des développements urbains non structurés. Elle est destinée à un projet territorial innovant, guidé par la volonté d'améliorer son insertion paysagère et environnementale.

La **zone NTC** correspond à des secteurs d'hébergements touristiques de type camping. Situés dans des espaces concernés par des enjeux littoraux, des périmètres différents sont proposés pour les campings existants, sans augmentation de leur capacité d'accueil ou nombre d'emplacements.

La **zone NTCanc**, de caractéristiques similaires à NTC, concerne des parcelles non desservies par le réseau d'assainissement collectif.

**En zone NT, NTC et NTCanc, toute occupation et utilisation du sol devra être compatible avec le "plan guide" en cours d'élaboration par la Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée. Il s'inscrit dans l'appel à projet national d' «Expérimentation de la relocalisation des activités et des biens : recomposition spatiale des territoires menacés par les risques littoraux».**

En **zones N, NT, NTC et NTCanc**, les changements de destination sont autorisés pour les seuls bâtiments identifiés au plan de zonage.

**Les zones Nep (secteur du Pôle sportif), NP et les zones NTCanc situés sur le secteur de Côte Ouest font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.**

*Les constructions, installations et aménagements liés à l'implantation de l'infrastructure portuaire doivent respecter les préoccupations environnementales et le zonage NP et les prescriptions associées dans les OAP et le règlement, ne sauraient tenir lieu d'étude d'impact. Lorsqu'un projet d'aménagement sera envisagé, cette étude devra être réalisée dans les conditions définies par les réglementations en vigueur relatives à la protection de l'environnement. Elle sera susceptible d'améliorer, compléter et/ ou rectifier les prescriptions énoncées dans les OAP, dans le règlement et la délimitation du projet reportée sur le plan de zonage.*

## **PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONE NATURELLE**

La zone naturelle est concernée par le PPRI et la réglementation qui s'y applique.

La zone naturelle est concernée par des aléas faibles de retraits et gonflements des argiles dont les dispositions réglementaires spécifiques sont reportées en annexe au règlement.

La zone naturelle est concernée par des périmètres de protection de captages qui ont été utilisés pour l'alimentation en eau potable de Vias, reportée dans la Liste et le contenu des Servitudes AS1.

La zone naturelle est concernée par l'identification au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, de secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, auxquels sont associées des prescriptions de nature à assurer leur préservation.

La zone naturelle est concernée par des espaces boisés classés et la réglementation qui s'y applique.

## Dispositions applicables aux zones N, Nep, NER, NR, NP

Depuis les jugements du TA de MONTPELLIER, 1<sup>ère</sup> chambre, 6/02/2019, n° 1800137 et, de la CAA de MARSEILLE, 9eme chambre - formation a 3, 15/06/2021, 19MA01570, ce sont les règles du RNU qui s'appliquent sur une partie de la zone Nep.

### I. Affectations des sols et destinations des constructions

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

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation<sup>7</sup>, sont admises, sous conditions, les destinations des constructions, les usages des sols et les natures d'activité suivants, qui par leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

##### En toutes zones, excepté en zones NR et NER :

- Les équipements d'intérêt général, hormis les établissements à caractère stratégique (casernes de pompiers, gendarmeries, etc.) ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées dans la zone ;
- Les équipements et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

##### En zone N :

- Les extensions ou annexes de bâtiments à destination d'habitation existants, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles se réalisent en continuité du bâti, et dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sans augmentation de la capacité d'accueil d'habitants ;
- Le changement de destination de bâtiments identifiés sur le plan de zonage, à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les travaux de mise aux normes des constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus ;
- Les extensions de construction à destination d'exploitation agricole ou forestière, à condition qu'elles ne compromettent pas les activités existantes ou la qualité paysagère du site.

En zone Nep, sont admis, sous conditions d'une bonne intégration à l'environnement, tant paysagère qu'écologique et respectant l'orientation d'aménagement et de programmation pour le secteur du pôle sportif :

<sup>7</sup> Pour chaque destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités, doivent être appliquées les conditions, mesures et réserves constructives énoncées dans le règlement du PPRI.



- Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ; ainsi que les locaux non habités à usage de sanitaires, vestiaires, locaux à matériels ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées ;
- Les aménagements permettant le libre accès du public au rivage, à condition qu'ils ne soient ni cimentées, ni bitumées.

*En zone NP, sont admis, sous conditions d'être liés à la création d'infrastructures portuaires, s'inscrivant dans le Schéma directeur d'aménagement, d'une bonne intégration à l'environnement, tant paysagère qu'écologique et respectant l'orientation d'aménagement et de programmation :*

- Les installations, constructions et aménagements nécessaires à la création d'infrastructures portuaires, à ses équipements techniques et à ses services annexes (pompes à essence, station de lavage, ...) ;
- Les installations et constructions liées à l'attractivité du port, à son animation et à son développement touristique ,
- Les installations et constructions non habitées, constituant un bâtiment d'un seul tenant, destinées à la création de la capitainerie ;
- Les équipements et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux, et de la structure portuaire ;
- Les équipements d'infrastructure liés aux aménagements portuaires (terre-pleins, digues, quais... ).

*En zone NR, sont admis, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement, tant paysagère qu'écologique :*

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques, à condition que ces services ou activités exigent la proximité immédiate de l'eau, et que les constructions ou installations, après réalisation le cas échéant, des modalités de participation du public organisées par le Code de l'Environnement, utilisent des techniques et des matériaux les moins impactant pour l'environnement.

*En zone NER, sont admis, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement, tant paysagère qu'écologique :*

- Les aménagements légers suivants sont admis, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
  - Sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
  - Sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile

et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

- Sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes ;
  - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens des dispositions du code de l'urbanisme (article R. 420-1) n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
  - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
  - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, dans la limite de cinquante mètres carrés de surface de plancher.
  - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- **Sont également admis, sous réserve qu'ils ne compromettent pas d'activité agricole et la qualité paysagère du site :**
    - Les constructions et aménagements temporaires d'activité commerciale dans le cadre des concessions de plage.
    - Les occupations et aménagements temporaires du Domaine Public Maritime, à condition de la conformité, tout au moins de la compatibilité, avec les règles d'utilisation de ce domaine et de disposer d'un titre d'occupation domanial délivré par l'État ;
    - Les ouvrages publics de défense et de lutte contre l'érosion des massifs dunaires ;
    - Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, à condition que la hauteur des mâts soit limitée à 12 m.

#### **Dans les secteurs de continuités écologiques identifiés au plan de zonage :**

- Les constructions et installations nouvelles sont interdites ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans l'emprise des constructions et sous réserve d'intégrer la contrainte écologique dans les modalités d'intervention (calendrier d'intervention hors des périodes de reproduction des espèces, réduction des emprises de chantier au strict nécessaire) ;
- Toute artificialisation et toute imperméabilisation des sols sont interdites ;
- L'endiguement des cours d'eau est interdit.

---

## **II. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique**

---

### **Article 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **En zone N :**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et de 5 mètres de l'alignement des autres chemins et voies publics ou privées, existants, à modifier ou à créer.

#### **En zones Nep, NER, NP et NR :**

Non réglementé.

#### **Cas particuliers :**

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Des implantations différentes sont admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante ou en cas de constructions groupées, dans le but de former une unité architecturale.

### **Article 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **En zone N :**

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, au moins égal à la hauteur de la construction, sans être inférieure à 5 mètres.

#### **En zones Nep, NER, NP et NR :**

Non réglementé.

#### **Cas particuliers :**

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Des implantations différentes sont admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante ou en cas de constructions groupées, dans le but de former une unité architecturale.

### **Article 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## Article 5 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## Article 6 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les principes de calcul de hauteur des constructions sont précisés dans les dispositions générales.

### HAUTEUR MAXIMALE

#### En zone Nep :

La hauteur maximale des constructions est de **7,50 mètres** (soit R+1).

#### En zones N, NER, NP et NR :

Non réglementé.

## Article 7 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES DE PROTECTION

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

L'aspect extérieur fera l'objet d'une attention toute particulière, et portera essentiellement sur l'intégration dans la silhouette d'ensemble, les proportions, l'utilisation rationnelle des matériaux, ainsi que la qualité dans l'aménagement des abords du projet.

Les constructions doivent présenter une cohérence d'ensemble et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

### Dans les secteurs de continuités écologiques identifiés au plan de zonage :

L'éclairage public est autorisé dans le respect des conditions suivantes :

- Certains axes pourront ne pas comporter d'éclairages publics, s'ils sont accompagnés de cheminements doux qui en sont équipés.
- Les équipements publics seront équipés d'un système de limitation du fonctionnement aux périodes d'utilisation de l'équipement ou d'un système de détecteurs de présence.
- Les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et d'intensité modérée. Les clôtures avec soubassement sont interdites.

#### En zones Nep (secteur du pôle sportif) et NP :

Dans les franges végétales des périmètres d'opérations, les clôtures mises en place devront être perméables à la faune sauvage. Le but étant de permettre la transition des espèces avec les espaces à vocation agricole environnants. Les types de clôtures devront être choisis en fonction du type de faune en présence. Les clôtures avec soubassement sont interdites.

## **Article 8 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres aménagés devront être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en étant majoritairement perméables.

Les aires de stationnement se composeront de revêtements qualitatifs et non imperméabilisés de type stabilisés, plaques alvéolées, pavés. Concernant leurs plantations, seront mêlées strate arborée, strate arbustive et strate herbacée.

Elles seront réalisées de manière à réduire l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

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

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

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

### **Les espaces boisés classés :**

Les EBC figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages situés en EBC sont soumis à déclaration.

### **La protection du patrimoine au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Les secteurs de continuités écologiques identifiés au plan de zonage doivent être préservés. Tous les travaux modifiant ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire. Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un ensemble paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

L'abattage d'arbre est interdit, sauf en cas de danger ou de nécessité écologique établie sur la base d'une expertise.

Cette dernière précisera les mesures de nature à limiter ou compenser l'impact sur l'équilibre écologique de la ripisylve.

En cas de plantation, seules pourront être plantées les espèces représentatives des dynamiques végétales locales.

### En zones Nep (secteur du pôle sportif) et NP :

Les OAP respectives à chaque zone, précisent les prescriptions relatives à la qualité environnementale et à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de la zone.

## **Article N- 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

---

### **III. Équipement et réseaux**

---

## **Article 10 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Se référer aux dispositions générales.

## **Article 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, extension et tout changement de destination doit être raccordé(e) par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté(e) en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage

conformément aux articles R.111-10 et R.111-11 du Code de l'Urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

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

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

## **ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

### **Eaux usées non domestiques**

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

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

### **Eaux usées domestiques**

#### **En zones Nep et NP :**

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

#### **En zones N, NER et NR :**

**Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation et de dimensions suffisantes.**

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

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

### **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Se référer aux prescriptions du PPRI.

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

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

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

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

### **ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION**

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

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

### **ORDURES MENAGERES**

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute construction, d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

### **ÉNERGIES RENOUVELABLES**

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



## Dispositions applicables aux zones NT, NTC et NTCanc

Depuis les jugements du TA de MONTPELLIER, 1<sup>ère</sup> chambre, 6/02/2019, n° 1800137 et, de la CAA de MARSEILLE, 9eme chambre - formation a 3, 15/06/2021, 19MA01570, ce sont les règles du RNU qui s'appliquent sur une partie de la zone NTC.

### I. Affectations des sols et destinations des constructions

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

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation\*, sont admises, sous conditions, les destinations des constructions, les usages des sols et les natures d'activité suivants, qui par leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

##### En toutes zones :

- Les équipements d'intérêt général, hormis les établissements à caractère stratégique (casernes de pompiers, gendarmeries, etc.) ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées dans la zone ;
- Le stationnement de caravanes, à condition qu'il n'excède pas 3 mois et qu'il soit inclus dans la période estivale allant du 15 avril au 15 septembre ;
- Les aménagements légers suivants, à condition qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
  - Les aires de stationnement au sol indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées.

##### En zones NTC et NTCanc, sont admis, sous conditions d'une bonne intégration à l'environnement, tant paysagère qu'écologique et respectant l'orientation d'aménagement et de programmation pour les campings situés sur Côte Ouest :

- La fusion ou l'extension de périmètres de campings ; et à condition pour les campings situés en zone rouge ou bleue du PPRI, de ne pas augmenter leur nombre d'emplacements ou leur capacité d'accueil. Les emplacements de campings existants, fusionnés ou étendus, pourront être réaménagés à l'intérieur du périmètre nouveau ;
- Les installations à destination de bureau, de commerce et d'équipement commun dès lors qu'elles sont directement liées au fonctionnement du camping ;

- Les installations à destination d’habitation dès lors qu’elles sont destinées au logement du personnel salarié et saisonnier du camping.

**Dans les secteurs de continuités écologiques identifiés au plan de zonage :**

- Les constructions et installations nouvelles sont interdites ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans l’emprise des constructions et sous réserve d’intégrer la contrainte écologique dans les modalités d’intervention (calendrier d’intervention hors des périodes de reproduction des espèces, réduction des emprises de chantier au strict nécessaire) ;
- Toute artificialisation et toute imperméabilisation des sols sont interdites ;
- L’endiguement des cours d’eau est interdit.

---

**II. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique**

---

**Article 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l’alignement des routes départementales et de 5 mètres de l’alignement des autres chemins et voies publics ou privées, existants, à modifier ou à créer.

**Cas particuliers :**

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et aux services publics.
- Des implantations différentes sont admises lorsque le retrait permet d’aligner la nouvelle construction avec une construction existante ou en cas de constructions groupées, dans le but de former une unité architecturale.
- Pour toute opération d’ensemble et / ou publique et / ou d’intérêt général.
- La piscine, quelle que soit sa nature sera implantée à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l’alignement de la voie.

**Article 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, au moins égal à la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

**Cas particuliers :**

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et aux services publics.

- Des implantations différentes sont admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante ou en cas de constructions groupées, dans le but de former une unité architecturale.
- Pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général.
- La piscine, quelle que soit sa nature sera implantée à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

#### **Article 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **Article 5 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **Article 6 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les principes de calcul de hauteur des constructions sont précisés dans les dispositions générales.

##### **HAUTEUR MAXIMALE**

##### **En zone NT :**

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

##### **En zones NTC et NTCanc :**

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

##### **Cas particuliers :**

- Des règles différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article 7 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES DE PROTECTION**

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

L'aspect extérieur fera l'objet d'une attention toute particulière, et portera essentiellement sur l'intégration dans la silhouette d'ensemble, les proportions, l'utilisation rationnelle des matériaux, ainsi que la qualité dans l'aménagement des abords du projet.

Les constructions doivent présenter une cohérence d'ensemble et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

### En zone NT :

Les composantes urbaines, architecturales et paysagères doivent constituer des réponses aux spécificités du secteur et à la recherche de concepts, techniques et matériaux innovants. Les constructions à usage touristique d'hébergement

devront respecter les prescriptions du "plan guide" et s'inspirer des constructions en amphibie, sur flotteurs et pilotis.

### En zones NTC et NTCanc :

#### Ouvrages en saillie :

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

#### Clôture :

Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'intégration au paysage et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et à la libre circulation des espèces.

#### Murs :

Les murs maçonnés et matériaux brillants sont interdits.

### Dans les secteurs de continuités écologiques identifiés au plan de zonage :

L'éclairage public est autorisé dans le respect des conditions suivantes :

- Certains axes pourront ne pas comporter d'éclairages publics, s'ils sont accompagnés de cheminements doux qui en sont équipés.
- Les équipements publics seront équipés d'un système de limitation du fonctionnement aux périodes d'utilisation de l'équipement ou d'un système de détecteurs de présence.
- Les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et d'intensité modérée. Les clôtures avec soubassement sont interdites.

## **Article 8 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS**

Les espaces libres aménagés devront être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en étant majoritairement perméables.

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

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

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

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

#### **En zones NTC et NTCanc :**

Les pourtours des campings devront être densément plantés afin de créer un écran visuel depuis l'extérieur et d'intégrer au mieux les établissements

#### **Les espaces boisés classés :**

Les EBC figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages situés en EBC sont soumis à déclaration.

#### **La protection du patrimoine au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Les secteurs de continuités écologiques identifiés au plan de zonage doivent être préservés. Tous les travaux modifiant ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire. Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un ensemble paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

L'abattage d'arbre est interdit, sauf en cas de danger ou de nécessité écologique établie sur la base d'une expertise.

Cette dernière précisera les mesures de nature à limiter ou compenser l'impact sur l'équilibre écologique de la ripisylve.

En cas de plantation, seules pourront être plantées les espèces représentatives des dynamiques végétales locales.

### **Article 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Se référer aux dispositions générales.

---

### **III. Équipement et réseaux**

---

#### **Article 10 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Se référer aux dispositions générales.

#### **Article 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, extension et tout changement de destination doit être raccordé(e) par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté(e) en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R.111-10 et R.111-11 du Code de l'Urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

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

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

#### **ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

##### **Eaux usées non domestiques**

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

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

##### **Eaux usées domestiques**

###### **En zone NTC :**

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

###### **En zones NT et NTCanc :**

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

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

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

### **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Se référer aux prescriptions du PPRI.

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

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

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

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

### **ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION**

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

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

### **ORDURES MENAGERES**

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute construction à destination d'habitation, d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

### **ÉNERGIES RENOUVELABLES**

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

## Dispositions applicables aux zones NL

Depuis les jugements du TA de MONTPELLIER, 1<sup>ère</sup> chambre, 6/02/2019, n° 1800137 et, de la CAA de MARSEILLE, 9ème chambre - formation a 3, 15/06/2021, 19MA01570, ce sont les règles du RNU qui s'appliquent sur cette zone.

### I. Affectations des sols et destinations des constructions

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

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation<sup>8</sup>, sont admises, sous conditions, les destinations des constructions, les usages des sols et les natures d'activité suivants, qui par leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qui respectent l'orientation d'aménagement et de programmation :

- Les équipements d'intérêt général, hormis les établissements à caractère stratégiques (casernes de pompiers, gendarmeries, etc. ) ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées dans la zone ;
- Les parcs collectifs de stationnement au sol de véhicules, indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées ;
- Les travaux d'aménagement et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ; ainsi que les locaux non habités à usage de sanitaires, locaux à matériels, liés et nécessaires au bon fonctionnement de ces activités ;
- Les extensions au sol (une seule fois) des bâtiments d'activités existants, et dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâti existant ;
- Les clôtures et murs permettant une transparence hydraulique et une perméabilité à la faune sauvage ;
- Les piscines au niveau du terrain naturel.

#### Dans les secteurs de continuités écologiques identifiés au plan de zonage :

- Les constructions et installations nouvelles sont interdites ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans l'emprise des constructions et sous réserve d'intégrer la contrainte écologique dans les modalités d'intervention (calendrier d'intervention hors des périodes de reproduction des espèces, réduction des emprises de chantier au strict nécessaire) ;
- Toute artificialisation et toute imperméabilisation des sols sont interdites ;
- L'endiguement des cours d'eau est interdit.

<sup>8</sup> Pour chaque destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités, doivent être appliquées les conditions, mesures et réserves constructives énoncées dans le règlement du PPRI.



---

## **II. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique**

---

### **Article 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et de 5 mètres de l'alignement des autres chemins et voies publics ou privées, existants, à modifier ou à créer.

#### **Cas particuliers :**

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

### **Article 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Non réglementé.

### **Article 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

### **Article 5 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **Article 6 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les principes de calcul de hauteur des constructions sont précisés dans les dispositions générales.

#### **HAUTEUR MAXIMALE**

Non réglementé.

### **Article 7 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES DE PROTECTION**

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

L'aspect extérieur fera l'objet d'une attention toute particulière, et portera essentiellement sur l'intégration dans la silhouette d'ensemble, les proportions, l'utilisation rationnelle des matériaux, ainsi que la qualité dans l'aménagement des abords du projet, notamment en lien avec le canal du Midi.

Les constructions doivent présenter une cohérence d'ensemble et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

### **L'éclairage public**

L'éclairage public est autorisé dans le respect des conditions suivantes :

- Certains axes pourront ne pas comporter d'éclairages publics, s'ils sont accompagnés de cheminements doux qui en sont équipés.
- Les équipements publics seront équipés d'un système de limitation du fonctionnement aux périodes d'utilisation de l'équipement ou d'un système de détecteurs de présence.
- Les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et d'intensité modérée.

### **Les clôtures**

Dans les franges végétales, au nord et au sud de l'opération, identifiées dans le schéma d'aménagement précisant l'organisation de la zone, les clôtures mises en place devront être perméables à la faune sauvage. Le but étant de permettre la transition des espèces avec les espaces à vocation agricole environnants. Les types de clôtures devront être choisis en fonction du type de faune en présence. Les clôtures avec soubassement sont interdites.

## **Article 8 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les abords de constructions et aménagement doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à la valorisation paysagère du secteur et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces libres aménagés devront être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en étant majoritairement perméables.

Les aires de stationnement se composeront de revêtements qualitatifs et non imperméabilisés de type stabilisés, plaques alvéolées, pavés. Concernant leurs plantations, seront mêlées strate arborée, strate arbustive et strate herbacée. Elles seront réalisées de manière à réduire l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

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

### **Les espaces boisés classés :**

Les EBC figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages situés en EBC sont soumis à déclaration.

### **La protection du patrimoine au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Les secteurs de continuités écologiques identifiés au plan de zonage doivent être préservés. Tous les travaux modifiant ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire. Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un ensemble paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

L'abattage d'arbre est interdit, sauf en cas de danger ou de nécessité écologique établie sur la base d'une expertise.

Cette dernière précisera les mesures de nature à limiter ou compenser l'impact sur l'équilibre écologique de la ripisylve.

En cas de plantation, seules pourront être plantées les espèces représentatives des dynamiques végétales locales.

**L'OAP de la zone NL précise les prescriptions relatives à la qualité environnementale et à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de la zone.**

### **Article 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Se référer aux dispositions générales.

---

## **III. Équipement et réseaux**

---

### **Article 10 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Se référer aux dispositions générales.

### **Article 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, extension et tout changement de destination doit être raccordé(e) par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté(e) en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R.111-10 et R.111-11 du Code de l'Urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet ;

- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ;
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

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

## **ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

### **Eaux usées non domestiques**

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

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

### **Eaux usées domestiques**

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

## **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Se référer aux prescriptions du PPRI.

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

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

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

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

## **ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION**

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

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

### **ORDURES MENAGERES**

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute construction à destination d'habitation, d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

### **Énergies renouvelables**

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