

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

PJ4

CONFORMITE DU PROJET EN MATIERE D'URBANISME

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

Annexe I : Demande d'enregistrement pour une ou plusieurs installation(s) classée(s) pour la protection de l'environnement N°15679*04

Articles L. 512-7 et suivants du code de l'environnement

[...]

P.J. n°4. - Un document permettant au préfet d'apprécier la compatibilité des activités projetées avec l'affectation des sols prévue pour les secteurs délimités par le plan d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme ou la carte communale [4° de l'art. R. 512-46-4 du code de l'environnement]

Rappel du contenu de la PJ4 (Source : Extrait du Cerfa d'enregistrement n°15679*04)

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

Compatibilité du projet avec le PLU

La zone concernée par le projet de la société ALMA CERSIUS se localise sur la commune de Cers (34), sur le "secteur de la Joie".

Cette dernière dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 10 octobre 2011.

La 1^{ère} modification du PLU a été approuvée par décision du conseil municipal le 30 mars 2015.

Actuellement une révision générale du PLU est en cours depuis sa prescription en conseil municipal du 27 mars 2017. Cette révision générale a été arrêtée le 15 novembre 2022. Après des compléments demandés par l'Etat, l'enquête publique va être engagée durant tout le mois de février 2024.

L'opposabilité du nouveau PLU révisé est programmé pour le mois d'avril 2024.

Les documents administratifs en vigueur opposable pour quelques mois sont :

- Le règlement écrit du PLU – Modification simplifiée du PLU n°1 – 2017 ;
- Le zonage réglementaire du PLU – Modification simplifiée du PLU n°1 – 2017.

D'après le plan de zonage du **PLU en vigueur** de la commune de Cers, le projet ALMA CERSIUS se situe en **zone naturelle N1**.

Dans le **PLU révisé** la zone a été modifiée pour être identifiée **en IAUev**.

Un extrait du zonage réglementaire du PLU en vigueur de Cers, concernant la zone d'étude, est présenté.

L'analyse qui suit présente d'une part le PLU en vigueur au travers des divers articles du règlement écrit suivi du PLU révisé (PLU rénové).

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

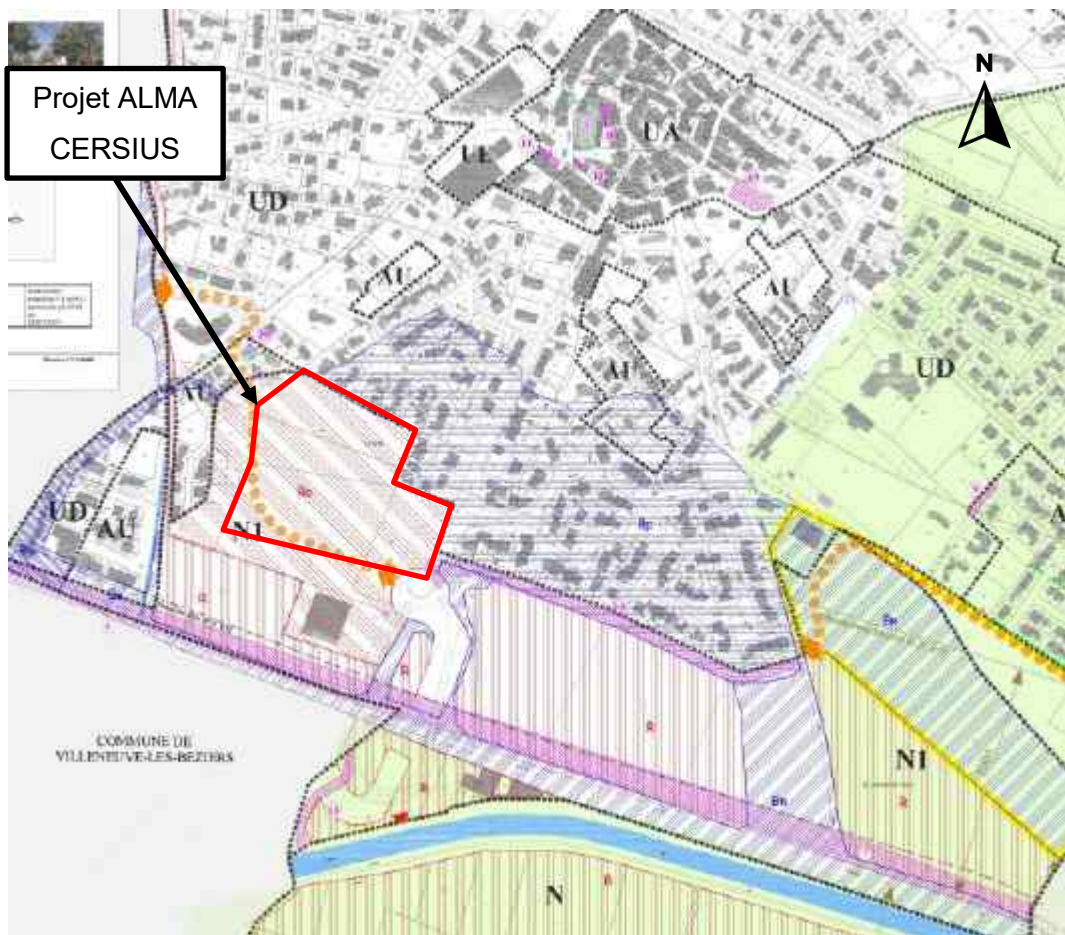


Figure 1 : Extrait du zonage réglementaire du PLU de la commune de Cers (34) - Sans échelle
(Source : GEOPORTAIL URBANISME)

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

D'après le règlement écrit du PLU de Cers, en vigueur, la zone N1 est un sous-secteur de la zone naturelle à caractère périurbain. Cette zone, située entre le village et le Canal du Midi, comprend notamment un délaissé routier jouxtant le Canal à l'état d'abandon. Les aménagements sur ce secteur devront permettre la requalification de cet espace fortement exposé.

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

La zone du projet est située en zone inondable. En effet, la zone rouge « Ra » correspond à des zones soumises aux débordements de l'Orb.

Dans le nouveau règlement écrit du PLU révisé, la zone IAUev correspond au secteur ouvert à l'urbanisation, positionné en entrée de ville et destiné à devenir un espace particulièrement valorisant, permettant à la cave coopérative existante de s'ancrer encore d'avantage (avec la création d'un espace de stockage, de mise en bouteille et de caveau de vente).

La zone IAUev intègre en tout ou partie, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), avec laquelle elles doivent être urbanisées en compatibilité.

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

Le règlement du PLU en vigueur de la zone N1 impose notamment les conditions suivantes :

Référence de l'article	Conditions imposées	Situation du projet d'ALMA CERSIUS
<p>Article 1 – Occupations et utilisation du sol interdites</p>	<p>En tout secteur,</p> <p>Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, <u>autres que</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée) prévues à l'article N2 et notamment ferroviaires. <p>Sont notamment interdites:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'habitation - les constructions à usage de bureaux ou de services - Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts commerciaux, - les installations classées pour la protection de l'environnement qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments (art. L511-1 alinéa 1^{er} du Code de l'Environnement) - les antennes relais de radiotéléphonie mobile - les casses automobiles - l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés - les installations liées au photovoltaïque (champs, panneaux au sol, etc...) sauf dispositifs en toiture, - les caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites "maisons mobiles", les aires naturelles de camping. 	<p>Il est à noter que le projet est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.</p> <p>Le projet est visé par la liste des occupations et des utilisations du sol interdites dans la zone N1, notamment au regard des installations classées pour la protection de l'environnement. Les dangers et inconvénients du projet ont été appréhendés, les dispositifs de maîtrise des risques qui seront mis en place sont présentés dans ce dossier.</p> <p>Au regard du règlement du PLU en vigueur à la date de réalisation du dossier d'enregistrement, le projet d'ALMA CERSIUS n'est pas compatible avec les usages et occupations du sol autorisés par le PLU de la commune de Cers. Toutefois, voir ci-après le règlement écrit du PLU révisé, prochainement opposable en avril 2024.</p> <p>La délibération du conseil municipal n 2023-2 justifiant la prescription de la procédure de révision du PLU est jointe en annexe). L'OAP relative à ce secteur est également présentée en annexe.</p>

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

Le règlement de la zone IAUev du PLU révisé impose notamment les conditions suivantes :

Référence de l'article	Conditions imposées	Situation du projet d'ALMA CERSIUS																																																																																																																									
1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Les usages, affectations des sols, constructions et activités non autorisés à l'article précédent sont interdits.</p> <p>Sont notamment interdites, zone par zone, les constructions relatives aux destinations et sous-destinations indiquées sur le tableau suivant:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinations</th> <th>Sous zone 1 AUEv</th> <th>Sous zone 1 AUEp</th> <th>Sous zone 1 AUEv</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sous-destinations</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Exploitation agricole et forestière</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Exploitation agricole</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Exploitation forestière</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Habitation</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Logement</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Commerce et activités de services</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Artisanat et commerce de détail</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Restauration</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Commerce de Gros</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Cinéma</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Hôtels</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Autres hébergements touristiques</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Équipements d'intérêt collectif et services publics</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Salles d'art et de spectacles</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Équipements sportifs</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Lieux de culte</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Autres équipements recevant du public</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Industrie</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Entrepôt</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bureau</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Centre de congrès et d'exposition</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	Destinations	Sous zone 1 AUEv	Sous zone 1 AUEp	Sous zone 1 AUEv	Sous-destinations				Exploitation agricole et forestière	X	X	X	Exploitation agricole	X	X	X	Exploitation forestière	X	X	X	Habitation			X	Logement			X	Hébergement	X	X	X	Commerce et activités de services	X	X	X	Artisanat et commerce de détail	X	X		Restauration	X	X	X	Commerce de Gros	X	X	X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	Cinéma	X	X	X	Hôtels	X	X	X	Autres hébergements touristiques	X	X	X	Équipements d'intérêt collectif et services publics				Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés				Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	Équipements sportifs	X	X	X	Lieux de culte	X	X	X	Autres équipements recevant du public	X	X	X	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	X	X		Industrie	X	X		Entrepôt	X	X		Bureau	X	X		Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	<p>Sont interdites en toutes zones:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, * Les garages collectifs et dépôts de véhicules et de caravanes, * Les casses automobiles, * Les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritux, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, * Les carrières, * Les antennes relais de radiotéléphonie mobile, * Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. 	<p>Le règlement écrit du nouveau PLU révisé intègre la réalisation du projet ALMA CERSIUS</p>
	Destinations	Sous zone 1 AUEv	Sous zone 1 AUEp	Sous zone 1 AUEv																																																																																																																							
	Sous-destinations																																																																																																																										
	Exploitation agricole et forestière	X	X	X																																																																																																																							
	Exploitation agricole	X	X	X																																																																																																																							
	Exploitation forestière	X	X	X																																																																																																																							
	Habitation			X																																																																																																																							
	Logement			X																																																																																																																							
	Hébergement	X	X	X																																																																																																																							
	Commerce et activités de services	X	X	X																																																																																																																							
Artisanat et commerce de détail	X	X																																																																																																																									
Restauration	X	X	X																																																																																																																								
Commerce de Gros	X	X	X																																																																																																																								
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X																																																																																																																								
Cinéma	X	X	X																																																																																																																								
Hôtels	X	X	X																																																																																																																								
Autres hébergements touristiques	X	X	X																																																																																																																								
Équipements d'intérêt collectif et services publics																																																																																																																											
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X																																																																																																																								
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés																																																																																																																											
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X																																																																																																																								
Salles d'art et de spectacles	X	X	X																																																																																																																								
Équipements sportifs	X	X	X																																																																																																																								
Lieux de culte	X	X	X																																																																																																																								
Autres équipements recevant du public	X	X	X																																																																																																																								
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	X	X																																																																																																																									
Industrie	X	X																																																																																																																									
Entrepôt	X	X																																																																																																																									
Bureau	X	X																																																																																																																									
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X																																																																																																																								
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X																																																																																																																								

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

Le règlement du PLU en vigueur de la zone N1 impose notamment les conditions suivantes :

Référence de l'article	Conditions imposées	Situation du projet d'ALMA CERSIUS
<p>Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</p>	<p>En zone N1,</p> <p>Sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les équipements sportifs et culturels à condition qu'ils ne comportent pas d'habitation, - les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc.) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant 	<p>Le projet prévoit la construction d'un site d'embouteillage, de stockage de vins et un caveau de vente.</p> <p>Celui-ci ne comportera pas d'habitation.</p> <p>La partie architecturale et paysagère du projet a été travaillé de sorte à s'intégrer pleinement dans sa zone d'implantation en s'inspirant du contexte à la fois historique et environnemental.</p> <p>Pour cela, les façades des bâtiments disposeront de teintes spécifiques de façon à réinterpréter la mémoire locale.</p>

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

Le règlement de la zone IAUEv du PLU révisé impose notamment les conditions suivantes :

Référence de l'article	Conditions imposées	Situation du projet d'ALMA CERSIUS
<p>1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées</p> <p>En zone I-AUEv</p>	<p>Les zones à urbaniser n'admettent que les destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes, dans la limite des interdictions, limitations ou conditions particulières précisées aux chapitres suivants, et dans la limite des prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) ou dans les autres servitudes ou contraintes:</p> <p>En toutes zones</p> <p>* Les exhaussements et affouillements des sols, les parkings et aires de stationnements, les voies d'accès, les clôtures et les murs de soutènement et toutes constructions techniques (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc ...), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que le règlement du PPRI le permette et que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.</p> <p>* Les ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires,</p> <p>* Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Dans le cas d'installations photovoltaïques, elles seront obligatoirement réalisées hors sol (toitures, façades, parkings ...). - L'installation d'équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée, - Les pompes à chaleur lorsqu'elles sont disposées à l'intérieur des édifices ou placées sur la parcelle privative, dans les jardins ou cours, invisibles depuis l'espace public. - Les brise-soleils, - Les climatiseurs lorsqu'ils sont disposés à l'intérieur des édifices, harmonieusement intégrés aux volumes de la construction ou placés dans les jardins ou cours privatifs, invisibles depuis l'espace public.. - Les installations photovoltaïques hors sol en lien avec un bâtiment public ou un équipement public. <p>* Les constructions, installations, aménagements et annexes de construction à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés.</p> <p>* Les constructions, installations, changements de destinations, extensions et annexes de bâtiments à vocation de commerce de détail, d'entrepôt, de bureau et d'industrie, ainsi que leurs bâtiments accessoires, à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, que leurs aspects extérieurs soient compatibles avec le milieu environnant et que leurs fonctionnements ne constitue pas une source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines</p>	<p>Au regard des éléments énoncés ci-contre, le projet de site de stockage de vin, d'embouteillage et de caveau de vente respectera les règles d'urbanisme et proposera une intégration architecturale et paysagère adaptée au contexte environnant.</p>

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

Le règlement du PLU en vigueur de la zone N1 impose notamment les conditions suivantes :

Référence de l'article	Conditions imposées	Situation du projet d'ALMA CERSIUS
Article 3 – Accès et voiries	<p>Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe.</p> <p>Accès :</p> <p>Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique ; lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à obtenir auprès de l'administration départementale.</p> <p>Voirie :</p> <p>Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés aux caractéristiques suffisantes et adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.</p> <p>Les voies en impasse doivent être résolument évitées. Les voies doivent être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles à l'arrière.</p> <p>La largeur minimum d'une voie est de 6 mètres.</p> <p>Toute création d'accès est interdite sur la RD612. Les nouvelles dessertes devront s'effectuer par des voies de substitution ou être raccordées au carrefour sécurisé existant sur la RD612.</p> <p>Cas particulier pour les cultures :</p> <p>Par rapport aux emprises et voies publiques ou limites de propriété, un espace libre non planté de 2 mètres minimum sera imposé.</p>	<p>Accès :</p> <p>Les accès respecteront les écoulements des eaux de la voie publique.</p> <p>Les accès seront adaptés afin que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le personnel ou les visiteurs accèdent au site aisément avec leurs véhicules, - les livreurs en camion accèdent depuis un accès réservé à l'Ouest, - le SDIS puisse emprunter les voies engins dédiées sans aucune gêne. <p>Les accès seront adaptés de façon à ne pas gêner la circulation publique. Les camions de livraison accéderont au site depuis la RD612, située au Sud du projet (lui-même implanté au Sud de la commune). Les camions et poids lourds accéderont rapidement à la zone de projet sans pénétrer dans la ville et les zones résidentielles, supprimant ainsi les nuisances actuelles de ces secteurs.</p> <p>Voirie :</p> <p>Le site projeté sera desservi par une voie d'agglomération suffisamment dimensionnée pour permettre l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc. Celle-ci respectera les prescriptions ci-contre.</p>

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

Le règlement de la zone IAUev du PLU révisé impose notamment les conditions suivantes :

Référence de l'article	Conditions imposées	Situation du projet d'ALMA CERSIUS
3.1. Accès et voies	<p>Se référer XUbq` `Yg` X]gdcg]h]cbg` [fbffUYgž Uı` dUFU[fUd\ Y` fYUHZ Uı I` UWW,g` Yh j c]Yg` @g` UWW,g` Yh j c]f]Yg` Xc]j Ybh` .lfY` WcbZ:fa Yg` Uı I` dfYgW]d]h]cbg` Xi` G8-G` fGYfj jW` 8 fdUfhYa YbhU` XfbWbX]Y` YhXY` GYW: i fgLdfgYbhf`Yg`XUbq` `Yg`UbbYI` Yg`Xi` `D@` "</p> <p><u>ACCES</u></p> <p>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.</p> <p>Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions ou des opérations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>ACCES EN BORDURE DES ROUTES DEPARTEMENTALES</u></p> <p>Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.</p> <p><u>ACCES SUR LES VOIES BORDEES D'ARBRES</u></p> <p>La création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut éventuellement être interdite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 usager de la route. 	<p>Au regard des éléments énoncés ci-contre et sur la page ci-avant, le projet de site de stockage de vin, d'embouteillage et de caveau de vente respectera les règles d'urbanisme en matière d'accès et de voirie.</p>

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

Le règlement de la zone IAUev du PLU révisé impose notamment les conditions suivantes :

Référence de l'article	Conditions imposées	Situation du projet d'ALMA CERSIUS
3.1. Accès et voies	<p><u>VOIRIE</u></p> <p>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</p> <p>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 de voies nouvelles ouvertes à la circulation devra être adaptée à l'ampleur du projet et conforme aux prescriptions du SDIS.</p> <p>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.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.</p> <p>Des règles plus contraignantes peuvent être définies selon les zones.</p>	<p>Au regard des éléments énoncés ci-contre et sur la page ci-avant, le projet de site de stockage de vin, d'embouteillage et de caveau de vente respectera les règles d'urbanisme en matière d'accès et de voirie.</p>

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

Le règlement du PLU en vigueur de la zone N1 impose notamment les conditions suivantes :

Référence de l'article	Conditions imposées	Situation du projet d'ALMA CERSIUS
Article 4 – Desserte par les réseaux	<p><u>Alimentation en eau potable :</u></p> <p>L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.</p> <p><u>Concernant la ressource en eau :</u></p> <p>« Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage privé particulier pourra être autorisée sous réserve de conformité à la réglementation en vigueur, cela implique notamment que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la superficie du terrain soit suffisante pour assurer la protection du captage, - la qualité de l'eau soit compatible avec la production d'eau potable. <p>Dans le cas où cette adduction ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue par arrêté préfectoral, conformément aux articles R1321-1 et suivants du code de la santé publique et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation. »</p>	<p><u>Alimentation en eau potable :</u></p> <p>La construction sera raccordée au réseau public de distribution existant.</p>

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

Le règlement du PLU en vigueur de la zone N1 impose notamment les conditions suivantes :

Référence de l'article	Conditions imposées	Situation du projet d'ALMA CERSIUS
	<p>Dans le cas où des ressources autres que le réseau public seraient utilisées pour les usages non sanitaires, il sera fait référence à l'article R1421-57 du Code de la Santé Publique. »</p> <p>Concernant les réseaux de distribution</p> <p>Conformément à l'art. R1321-57 du code de la santé publique, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privés de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ».</p> <p><u>Assainissement :</u></p> <p><u>Eaux usées :</u></p> <p>L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.</p> <p>Tout équipement communal pourra être raccordé par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes. Les rejets au réseau devront être de type domestique.</p>	<p>Au regard des réseaux de distribution : les raccordements seront équipés de dispositifs de disconnexion permettant de protéger le réseau de distribution d'une éventuelle pollution.</p> <p><u>Assainissement :</u></p> <p>Les eaux usées du site seront raccordées à un dispositif d'assainissement non collectif. Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non-collectif seront réalisés de sorte à respecter les dispositions ci-contre. Il n'y aura pas de rejet direct dans le milieu naturel.</p> <p>Il est à noter qu'il n'y aura pas de rejets d'effluents vinicoles dans le réseau d'eaux usées. Les eaux usées résiduelles issues des eaux de rinçage des cuves seront envoyées dans des bassins de décantation, prévus à cet effet. Un réseau</p>

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

Le règlement du PLU en vigueur de la zone N1 impose notamment les conditions suivantes :

Référence de l'article	Conditions imposées	Situation du projet d'ALMA CERSIUS
	<p>Toutes les autres constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation. Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée, -Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages, - Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement. <p>Les effluents générés par les activités artisanales, industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau communal et feront l'objet d'une autorisation de déversement accompagnée d'une convention de rejet avec la Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée qui a compétence en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées.</p> <p>Se référer au règlement de service de l'assainissement non collectif de la Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée qui a compétence en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées.</p> <p><u>Eaux pluviales :</u></p> <p>Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.</p> <p>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</p>	<p>spécifique d'eaux industrielles sera mis en place avec une connexion vers le site existant situé chemin du Moulin, depuis l'avenue de la Promenade. Ce dernier est lui-même raccordé à des bassins de décantation implantés en zone agricole.</p> <p><u>Eaux pluviales :</u></p> <p>Les eaux pluviales non susceptibles d'être polluées seront drainées vers un ouvrage de rétention type bassin à ciel ouvert sec qui sera implanté au Sud-Est du projet. Ce bassin n'aura qu'une fonction de stockage temporaire des eaux pluviales avant rejet dans le réseau public communautaire</p>

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

Le règlement du PLU en vigueur de la zone N1 impose notamment les conditions suivantes :

Référence de l'article	Conditions imposées	Situation du projet d'ALMA CERSIUS
	<p>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 pas être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.</p> <p>On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autres des fossés mères.</p> <p>Cas des fosses en bordure de RD :</p> <p>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.</p> <p><u>Electricité, téléphone, télédistribution et éclairage :</u></p> <p>Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.</p> <p>Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.</p>	<p>d'évacuation des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM).</p> <p>L'unité de rétention sera équipée d'un ouvrage de régulation ainsi que d'un déversoir de sécurité.</p> <p><u>Electricité, téléphone, télédistribution et éclairage :</u></p> <p>Les réseaux électrique, téléphoniques de télédistribution et d'éclairage seront réalisés en souterrain.</p> <p>Le projet respectera les dispositions en matière de desserte par les réseaux de la zone.</p>
Article 5 – Caractéristiques des terrains	Non réglementé	Sans objet

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

Le règlement de la zone IAUev du PLU révisé impose notamment les conditions suivantes :

Référence de l'article	Conditions imposées	Situation du projet d'ALMA CERSIUS
3.2 Desserte par les réseaux	<p>Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc ... et les bo tes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées.</p> <p><u>ALIMENTATION EN EAU POTABLE</u> L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le Code de la Santé Publique.</p> <p>Les constructions, changement de destination, extensions de bâtiments à vocation d'habitat, de commerces et services, de bureaux, d'artisanat doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p><u>ENCADREMENT DE LA REALISATION DE FORAGES DOMESTIQUES</u> La réalisation de nouveaux forages ou puits est interdite.</p> <p><u>DEFENSE INCENDIE</u> 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.</p> <p><u>ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES</u> L'évacuation des eaux usées et des effluents industriels dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.</p> <p><u>Eaux usées non domestiques</u> Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles sont susceptibles de faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.</p> <p>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.</p>	<p>Comme mentionné précédemment, la construction sera raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant.</p> <p>Au niveau de la défense incendie, des échanges avec le SDIS ont permis de mettre en place toutes les dispositions nécessaires pour être conforme à la réglementation en vigueur. Deux poteaux incendie seront installés dans le cadre de ce projet ainsi qu'une bache à eau de 120 m³.</p> <p>La description de l'assainissement des eaux usées décrite précédemment dans le PLU en vigueur reste inchangée.</p>

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

Le règlement de la zone IAUev du PLU révisé impose notamment les conditions suivantes :

Référence de l'article	Conditions imposées	Situation du projet d'ALMA CERSIUS
3.2 Desserte par les réseaux	<p><u>Eaux usées domestiques</u></p> <p>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.</p> <p><u>ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES</u></p> <p>Se référer aux prescriptions du PPRI.</p> <p>Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.</p> <p>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.</p> <p>En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.</p> <p>On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 5 mètres de part et d'autres des ruisseaux et des cours d'eau identifiés sur le plan cadastral de la commune.</p> <p><u>Cas des fossés en bordure des routes départementales</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>dans le cadre d'un nouveau projet d'aménagement, une étude justifiera la capacité des fossés de la RD à assumer de façon satisfaisante cette fonction d'exutoire et qu'elle définisse les adaptations à mettre en œuvre par le porteur de projet.</p> <p>L'établissement d'une convention ou d'un contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des RD entre les riverains, la commune et le Département pourra être nécessaire.</p>	<p>La description des eaux pluviales précédemment décrite dans le PLU en vigueur reste inchangée.</p>

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

Le règlement de la zone IAUev du PLU révisé impose notamment les conditions suivantes :

Référence de l'article	Conditions imposées	Situation du projet d'ALMA CERSIUS
3.2 Desserte par les réseaux	<p><u>ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION</u></p> <p>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.</p> <p>Les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans les choix des matériaux et des revêtements.</p> <p>Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.</p> <p><u>ENERGIES RENOUVELABLES</u></p> <p>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.</p> <p>l'implantation de ces équipements devra être la plus discrète possible.</p>	<p>La description de la distribution électrique indiquée précédemment dans le PLU en vigueur inchangée.</p>

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

Le règlement du PLU en vigueur de la zone N1 impose notamment les conditions suivantes :

Référence de l'article	Conditions imposées	Situation du projet d'ALMA CERSIUS
<p>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</p>	<p>En application de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées-ci après : - 5 mètres de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation.</p> <p>Au droit des carrefours de deux ou plusieurs voies, la zone <i>non aedificandi</i> sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les côtés égaux auront 10 m et seront construits sur les deux limites de zone <i>non aedificandi</i> adjacentes.</p> <p>Concernant la RD612, le recul minimal d'implantation des constructions par rapport au bord de la chaussée et de 30 mètres.</p> <p><u>Cas particulier par rapport à la voie ferrée :</u></p> <p>En bordure du domaine public de la S.N.C.F l'édification des bâtiments est soumise aux règles prescrites au paragraphe III de la servitude d'utilité publique T1.</p>	<p>Le projet sera implanté à plus de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation.</p>
<p>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>En application de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Les constructions doivent s'implanter à 4 m au moins des limites séparatives.</p>	<p>Les constructions seront implantées à plus de 4 m des limites séparatives.</p> <p>Le projet respectera les dispositions en matière d'implantation de la zone.</p>

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

Le règlement de la zone IAUEv du PLU révisé impose notamment les conditions suivantes :

Référence de l'article	Conditions imposées	Situation du projet d'ALMA CERSIUS
<p>2.1 Volumétrie et Implantation des constructions</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p><u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux règles d'implantation. <u>En zones I-AUZ et IAUEv</u> Les bâtiments doivent être édifiés avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ouvertes à la circulation automobile, ou par rapport aux voies dédiées aux cycles et aux piétons. Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet dans son environnement et au sein de son périmètre opérationnel. <i>Cas particuliers:</i> - Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, à condition qu'un document architectural ou paysager (du type cahier des prescriptions architecturales et paysagères) soit réalisé et qu'il garantisse l'intégration du projet dans son environnement. - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Des implantations différentes sont admises pour les bassins de piscines, non couverts et enterrés, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.</p>	<p>Le projet sera implanté à plus de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation.</p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p><u>En zone I-AUEv</u> Non réglementé</p>	

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

Le règlement du PLU en vigueur de la zone N1 impose notamment les conditions suivantes :

Référence de l'article	Conditions imposées	Situation du projet d'ALMA CERSIUS
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé.	Sans objet
Article 9 – Emprise au sol	Non réglementé.	Sans objet
Article 10 – Hauteur des constructions	Non réglementé.	Sans objet
Article 11 – Aspect extérieur	Les extensions de construction doivent présenter un caractère compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.	<p>L'intégration paysagère du projet a été travaillée de sorte à ce que le bâtiment s'intègre pleinement dans son environnement. En effet, par exemple, le revêtement de façade en gabions remplis de galets roulés ocre rouge exprimera par analogie le sol des vignobles Biterrois caractérisé par une forte présence argileuse. Il sera également disposé des plantes grimpantes qui viendront enrichir la composition et conférer une figure plus naturelle à l'ensemble.</p> <p>Le projet respectera les dispositions en termes d'aspect extérieur ci-contre.</p>

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

Le règlement de la zone IAUEv du PLU révisé impose notamment les conditions suivantes :

Référence de l'article	Conditions imposées	Situation du projet d'ALMA CERSIUS
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	En toutes zones Non réglementé.	Sans objet
Hauteur des constructions	<p>Les principes de calcul des hauteurs des constructions sont précisées dans les dispositions générales en page 33.</p> <p><i>" La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîatge de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.</i></p> <p><i>Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade.</i></p> <p><i>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."</i></p> <p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent définir des règles de hauteur différentes par secteur de projet.</p> <p><u>En zone I-AUEv</u></p> <p>La hauteur maximale de la façade sud faisant front avec le canal du Midi est de 9,50 mètres. Ailleurs, la hauteur pourra fluctuer jusqu'à 15 mètres maximum (éventuelles adaptations en phase chantier), à condition de s'inscrire sans une composition d'ensemble harmonieuse.</p> <p><i>Cas particuliers:</i></p> <p>- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>	Le projet ALMA CERSIUS respecte l'ensemble des règles de hauteur énoncé ci-contre.

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

Le règlement de la zone IAUev du PLU révisé impose notamment les conditions suivantes :

Référence de l'article	Conditions imposées	Situation du projet d'ALMA CERSIUS
<p>2.2. Qualité urbaine, Architecturale, Environnementale et paysagère</p>	<p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent pour chaque zone des prescriptions particulières auxquelles il convient de se conformer.</p> <p>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.</p> <p>Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs en harmonie avec le site urbain.</p>	<p>Le projet ALMA CERSIUS respecte l'ensemble des règles édictées dans son OAP.</p>

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

Le règlement du PLU en vigueur de la zone N1 impose notamment les conditions suivantes :

Référence de l'article	Conditions imposées	Situation du projet d'ALMA CERSIUS
Article 12 – Stationnement	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.	Des aires de stationnement dédiées pour le personnel et les visiteurs, en nombre suffisant, seront mises en place face à l'entrée de l'établissement au sein du site projeté. Aucun stationnement ne sera réalisé sur la voie publique. Le projet respectera les dispositions en matière de stationnement.
Article 13 – Espaces boisés classés – Espaces libres et plantations	Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Il convient d'utiliser une variété d'essences locales. La zone est concernée par l'espace boisé classé n°3 et 4.	Il est prévu la création d'espaces verts suffisants sur site. Le projet respectera les dispositions en matière d'espace libres et plantations sur site.
Article 14 – Coefficient d'occupation des sols	Sans objet	Sans objet

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

Le règlement de la zone IAUev du PLU révisé impose notamment les conditions suivantes :

Référence de l'article	Conditions imposées	Situation du projet d'ALMA CERSIUS
2.3. Stationnement	<p>Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif au stationnement. En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent sur certaines zones.</p> <p>Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera proposé un parc de stationnement adapté au futur quartier.</p> <p>Une fois les opérations d'aménagement réalisées, le parc de stationnement privatif ne devra pas être réduit. Excepté pour les places de stationnement privative ouverte sur la voie publique, le changement de destination et le changement d'usage des garages et des places de stationnements privatives sont autorisés à condition que soient créées dans l'emprise du projet et en adéquation avec les autres règles du PLU, un nombre de places au moins équivalent au nombre de places supprimées et en adéquation avec les besoins comme défini ci-après.</p> <p>Un soin particulier sera apporté au traitement paysager et aux plantations des parcs de stationnement réalisés sur le domaine public ainsi que ceux nécessaires aux équipements publics, aux commerces et aux ensembles d'habitat collectif. Seront mêlées au sein de chaque parc de stationnement strate arborée, strate arbustive et strate herbacée. Les essences retenues seront diverses et de type méditerranéen. Seront privilégiés les revêtements qualitatifs et les surfaces non imperméabilisés de type stabilisé, plaques alvéolées, pavés.</p> <p><u>Pour la réalisation de places de stationnement "visiteurs"</u></p> <p>Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé la création:</p> <ul style="list-style-type: none"> * d'une place de stationnement par tranche de 4 logements, entamée ou complète. <p><u>Pour la réalisation de places de stationnement privatives:</u></p> <p>Dans le cadre de permis de construire, il est exigé la création à l'intérieur de la propriété:</p> <ul style="list-style-type: none"> * pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement; * pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective, une place de stationnement par logement inférieur à 45 m² de surface de plancher ou deux places de stationnement par logement égal ou supérieur à 45 m² de surface de plancher; * pour tout nouveau logement créé par changement de destination d'un bâtiment existant, une place de stationnement par logement, * pour la réhabilitation de logements existants: pas d'obligation de stationnement. 	<p>Des aires de stationnement dédiées pour le personnel et les visiteurs, en nombre suffisant, seront mises en place face à l'entrée de l'établissement au sein du site projeté. Aucun stationnement ne sera réalisé sur la voie publique.</p> <p>Le projet respectera les dispositions en matière de stationnement.</p>

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

Le règlement de la zone IAUev du PLU révisé impose notamment les conditions suivantes :

Référence de l'article	Conditions imposées	Situation du projet d'ALMA CERSIUS
<p>2.& Ei U]hf`i fVUjbYž 5fW]hWi fUYž 9bj]fcbBYa YbHUY`Yh DUnqU] „fY</p> <p>9gdUWg`ibres et Plantations</p>	<p><u>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</u></p> <p>L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Les revêtements perméables ou semi-perméables seront priorités pour le traitement des places de stationnement et des allées piétonnes (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées ...).</p> <p>Sur les espaces publics et les espaces collectifs des lotissements, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain.</p> <p>Les espèces végétales sélectionnées pour composer les espaces verts devront être peu consommatrices d'eau tout en veillant à ce qu'elles soient non invasives et non allergènes.</p>	<p>Les aménagements paysagers et espaces libres du projet respecteront amplement la perméabilité des sols ainsi que la qualité des essences végétales retenues.</p>

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

Le projet de création d'un bâtiment d'embouteillage, de stockage de vins et d'un caveau de vente, porté par la société ALMA CERSIUS ne sera pas compatible avec le PLU actuellement en vigueur pour la commune de Cers.

Toutefois, un projet de révision du PLU est en cours dans lequel les installations projetées par ALMA CERSIUS seront compatibles avec le règlement d'urbanisme de Cers.

- *Les documents joints à cette pièce et figurant en annexe sont :*
- *Le règlement du PLU actuel pour la zone et son plan de zonage :*
 - *Le projet de règlement révisé et le futur OAP ;*
 - *Le planning de révision générale du PLU*
 - *La délibération du Conseil Municipal n°2023-28.*

ALMA CERSIUS	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
--------------	--	--------------------------

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**N°2023-28**

L'an deux mille vingt-trois, le neuf mai, à 18h30, le Conseil Municipal de la commune de Cers était assemblé, salle du conseil de la Mairie de Cers, après convocation légale le quatre mai 2023, sous la présidence de Monsieur Didier BRESSON, Maire.

Etaient présents :

Dominique GUIFFREY, Philippe NAVARRO, Martine FLEIG, Olivier FARRET, Adjoints

Elodie MAS, Jean-Philippe RAYNAL, Christelle VALERO, Béatrice SOULIE, Hervé FRADET, Florence MELIS, Jacques CANTAGRILL, Christine LIVOLSI, Elisabeth ROUSSET, Jean-Yves LE BOZEC, Olivier PALANQUE, Guy ASSEMAT, Béatrix PETIT, Conseillers municipaux

Procurations :

Christophe TURRIES	à	Dominique GUIFFREY
Amid BENOZZA	à	Olivier PALANQUE
Anne-Lise GAYRAUD	à	Béatrix PETIT

Absent excusé : Xavier ROUQUETTE

Absent non excusé : Manuel PEREZ

Le Maire ouvre la séance et constate que le quorum est atteint.

Madame Elodie MAS est nommée secrétaire de séance.

Objet : Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CERS – Relance de la procédure de révision

Monsieur le Maire rappelle que la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune a été prescrite par délibération du 27 mars 2017. Par cette même délibération ont été définies les modalités de la concertation préalable conformément aux dispositions de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme alors en vigueur.

Sur la base des objectifs qui avaient été fixés, la Commune a établi son PADD débattu lors du Conseil Municipal du 6 novembre 2018. En l'état des modifications qui seront apportées, trois nouveaux débats seront tenus lors des Conseil Municipaux des 23 juin 2020, 12 mai 2021 et 16 juin 2022.

Par délibération du 6 décembre 2022, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLU révisé.

Le dossier a alors été transmis aux services de l'Etat et aux personnes publiques associées à l'élaboration de la révision du PLU, pour avis.

En date du 21 mars 2023, Monsieur le Sous-Préfet de BEZIERS, pour le Préfet et par délégation, a communiqué à la Commune l'avis de synthèse des services de l'Etat au terme duquel est émis un avis défavorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé.

Pour l'Etat, le projet de PLU révisé prévoit une consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) trop importante au regard des besoins de la Commune et des objectifs du SCoT arrêté.

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**N°2023-28**

En conséquence, il apparaît nécessaire de retravailler en concertation un projet de PLU amendé et de relancer la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, ce qui implique de redéfinir les objectifs de la révision, de rouvrir la concertation préalable pour en définir les nouvelles modalités conformément aux dispositions des articles L 103-3 et L 103-4 du Code de l'Urbanisme.

S'agissant des objectifs poursuivis pour la procédure de révision, Monsieur le Maire propose de confirmer les objectifs initialement définis par la délibération du 27 mars 2017 en apportant au dossier qui avait été arrêté par délibération du 6 décembre 2022, des modifications permettant une réduction significative de la réduction des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

A cet effet, il est prévu notamment de réduire la zone « I-AUZ » dédiée à recevoir la ZAC « Les Grangettes » à 7,9 hectares au lieu des 12 hectares initialement prévus, de réduire la zone à urbaniser à vocation d'équipement public « I-AUep » à 1,2 hectare, ainsi que la zone à vocation économique « I-AUEv » à 2,4 hectares, et de supprimer certains projets d'équipement public initialement prévus en zone naturelle « Nep ».

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L 103-3 et suivants du Code de l'Urbanisme, il y a lieu de définir les modalités d'une nouvelle concertation préalable, pendant toute la durée de relance de la procédure de révision jusqu'à l'arrêt du projet de PLU.

A cet effet, les modalités de la concertation sont les suivantes :

- Affichage de la présente délibération en Mairie ;
- Information sur la relance de la procédure de révision du PLU et l'ouverture d'une nouvelle concertation publique par voie d'affichage en Mairie, et par la publication dans le bulletin d'information communal ainsi que sur le site internet de la Commune ;
- Mise à disposition d'un dossier d'information au public complété au fur et à mesure de l'avancement de la procédure accompagné d'un registre destiné à consigner les observations du public.

Sur ce, le Conseil Municipal, à l'UNANIMITE,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 153-31 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 103-3 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 mars 2017 portant prescription de la révision générale du PLU et définition des objectifs poursuivis ainsi que des modalités de concertation,

Vu le PADD débattu au Conseil Municipal les 6 novembre 2018, 23 juin 2020, 12 mai 2021 et 16 juin 2022,

Vu le projet de PLU révisé arrêté en Conseil Municipal le 6 décembre 2022,

Vu l'avis de synthèse défavorable de l'Etat émis le 21 mars 2023,

Considérant qu'il convient de relancer la procédure de révision du PLU afin d'obtenir une suite favorable à la révision,

DECIDE

- **DE RELANCER** la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune sur la totalité du territoire communal conformément aux dispositions des articles L 153-1 et suivants et R 153-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- **D'ASSOCIER** les services de l'Etat en application de l'article L 132-10 du Code de l'Urbanisme.

- **DE NOTIFIER** la présente délibération au Préfet et aux personnes publiques associées conformément aux dispositions des articles L 132-7 et L 132-9 à L 132-13 du Code de l'Urbanisme.

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**N°2023-28**

- **D'APPROUVER** les objectifs poursuivis proposés par Monsieur le Maire ainsi qu'ils ont été ci-avant précisés.
 - **D'OUVRI**R une procédure de concertation conformément aux articles I 103-2 du Code de l'Urbanisme à compter de ce jour, pendant toute la durée de l'élaboration du projet jusqu'à l'arrêt du projet de PLU révisé.
 - **DE PRECISER** les modalités de la concertation ainsi qu'elles ont été ci-dessus proposées.
 - **DE CONFIRMER** que conformément à l'article L 153-11 du Code de l'Urbanisme et dans les conditions prévues à l'article L 424-1 du même Code, à compter de la publication de la présente délibération, l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur la demande d'autorisation d'urbanisme qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.
- DE DONNER** délégation au Maire pour signer tous contrats, avenants ou conventions de prestations ou de services nécessaires à cette procédure de relance de la révision du PLU.
- **DE SOLLICITER** l'Etat pour qu'une dotation soit allouée à la Commune pour couvrir les dépenses nécessaires à la procédure.

Pour copie certifiée conforme,
LE MAIRE



CERTIFIE sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
INFORME qu'en vertu du décret n° 83-1025 du 29/11/83 concernant les relations entre l'administration et les usagers (art. 9 du JO du 03/12/83) modifiant le décret 65-25 du 11/01/65 relatif aux délais de recours contentieux en matière administrative (art. 1-A16), la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente publication.
Transmis au représentant de l'Etat le : 11/05/2023
Affiché et publié le : 11/05/2023



■ Eric Valette – Berthelsen

AVOCAT À LA COUR
ericvalette.avocat@orange.fr

En collaboration :

■ Tamaris Fürstenheim

AVOCATE À LA COUR
tamarisfurstenheim.avocat@orange.fr

Commune de CERS

Directrice Générale des Services

dgs@villedecers.fr

Montpellier le 17 avril 2023

Dossier suivi par Madame DOREL Mathilde

Objet : Révision générale du PLU.

Nos réf : Cne de CERS – Révision PLU et ZAC « Les Grangettes »,
Dossier n° 2023-059

Chère Madame,

Je reviens vers vous concernant le dossier cité en référence.

▪ Suite à l'avis de synthèse défavorable de l'Etat du 21 mars 2023 émis sur le projet du PLU révisé, il est inenvisageable de poursuivre en l'état la procédure et d'ouvrir l'enquête publique préalable à la révision du PLU.

Le projet de PLU doit être nécessairement modifié afin de réduire de manière significative la consommation des espaces naturels et forestiers pour s'inscrire dans les objectifs fixés par la « Loi Climat et Résilience » du 22 août 2021.

Ceci va dès lors impliquer de reprendre la procédure *ab initio*.

▪ Il y a donc lieu de prendre une délibération qui, actant de l'avis de synthèse défavorable de l'Etat sur le projet de PLU qui avait été arrêté, décide de relancer la procédure de révision.

- Cette nouvelle délibération définira les objectifs de la révision adaptés en fonction de l'avis de synthèse défavorable de l'Etat, impliquant donc une réduction significative de la consommation des espaces naturels et forestiers.

- Cette délibération devra par ailleurs définir les modalités d'une nouvelle concertation du public sur le fondement de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme.

▪ Par la suite, il y aura lieu d'établir pour le Conseil Municipal un nouveau PADD sur la base de ces objectifs amendés.



▪ Au minimum deux mois après, le nouveau projet de PLU révisé pourra être arrêté par délibération du Conseil Municipal, ce qui permettra alors de procéder à la consultation pour avis de l'ensemble des personnes publiques associées à la procédure.

Aux termes du délai de trois mois de consultation, l'enquête publique pourra alors intervenir, et à son issue, le Conseil Municipal pourra approuver la révision de son PLU.

- Le calendrier prévisionnel pourrait se déterminer ainsi :
 - **Mai 2023** : délibération de relance de la procédure de révision avec approbation des objectifs modifiés et modalités d'une nouvelle concertation avec le public ;
 - **Juin 2023** : mise en forme du nouveau PADD et débat en Conseil Municipal ;
 - **Septembre 2023** : bilan de la concertation préalable et arrêt du PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal ;
 - **Janvier 2024** : enquête publique préalable à l'approbation du PLU révisé ;
 - **Mars 2024** : approbation du PLU révisé éventuellement modifié pour tenir compte du résultat de l'enquête publique approuvée par délibération du Conseil Municipal.

- Comme convenu, dès réception des délibérations demandées à Mme AUGUSSOL, je vous adresserai un projet de délibération concernant la relance de la procédure.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie de croire, chère Madame, en l'assurance de mes dévoués sentiments.

Eric VALETTE-BERTHELSEN





V. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR « LA JOIE »



LE SECTEUR CONCERNÉ PAR L'OAP

Le lieu-dit «La Joie» s'inscrit au Sud-Ouest du village de Cers et en vitrine de l'entrée de ville.

L'aménagement futur de ce site représente un enjeu majeur pour la Commune, en relation avec les quartiers existants, les espaces naturels, mais aussi en lien avec les conditions de circulation et d'accès actuels et projetés.

À ce titre, il doit se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant à la cave coopérative existante de s'ancrer encore d'avantage. Elle est dédiée à la création d'un espace de stockage, de mise en bouteille et de caveau de vente.

Le périmètre du projet couvre une surface de 2,4 hectares.



Illustration 14. Localisation du projet de cave coopérative sur le secteur «La Joie»

Le repérage photographique

Illustration 15. Carte du repérage photographique



LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉCISANT L'ORGANISATION SPATIALE DU PROJET

L'OA du projet au lieu-dit «La Joie» comporte un schéma d'aménagement présentant l'organisation spatiale de la zone ainsi qu'un texte explicatif précisant les conditions d'aménagement de la zone.

- Légende**
- PÉRIMÈTRES**
- ▭ Périmètre de l'OA
 - ▭ Autres projets
- ACCÈS, DESSERTE, MOBILITÉS ET STATIONNEMENT**
- Voie principale existante
 - Point de maillage des véhicules légers et d'entrée et sortie des poids lourds
 - Voie communautaire en projet
 - Voies internes de desserte
 - Espace de livraison / chargement
 - Espace de stationnement
 - Voie douce / piéton à réaliser
- PAYSAGE, BIODIVERSITÉ ET PATRIMOINE**
- Haies et bosquets à préserver favorables à la valorisation de continuités écologiques
 - Espaces paysagers offrant des espaces de rétention à réaliser avec des aménagements de strates arborées et arbustives
 - Cône de vue à préserver sur le Canal du Midi
- HYDRAULIQUE**
- Fossé
- FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES**
- Espace dédié aux bâtis
 - Front bâti particulièrement qualitatif



Nota : le schéma d'aménagement permettent une souplesse dans son application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans les projets d'aménagement.

LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Le principe retenu est la mise en place d'un projet d'espace de stockage, de mise en bouteille et de caveau de vente, permettant d'ancrer encore davantage l'actuelle cave en matière de fonctionnalité, de services et de croissance de l'activité. L'aménagement de la zone doit s'inscrire dans la prise en compte des qualités architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

Cette **OAP intègre la zone I-AUEv**.

Priorité d'urbanisation

La **zone I-AUEv est une zone à urbaniser prioritaire**.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

La zone sera ouverte à l'urbanisation à l'issue de la procédure d'urbanisme, la révision générale du PLU de Cers.

Toutefois l'urbanisation effective de la zone est conditionnée par la réalisation d'un ensemble de procédures, par l'obtention d'autorisations et par la réalisation des travaux de viabilisation.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

L'aménagement doit s'échelonner sur plusieurs années. Le phasage opérationnel du projet peut raisonnablement être envisagé ainsi :

2023 - 2024 : Phase d'études complémentaires, d'instructions, d'enquête(s) publique(s), d'autorisation(s)

- Études et constitution du permis
- Constitution de cahier des prescriptions architecturales et paysagères
- Procédure de déclaration au titre de la «Loi sur l'eau»
- Acquisitions foncières

2024 - 2025 : Phase de viabilisation de l'espace public

- Constitution des dossiers pour la viabilisation des espaces publics, consultation des entreprises de travaux publics, désignation des entreprises retenues.
- Travaux de viabilisation (voirie, réseaux, stationnements, plantations, protection de la zone d'évitement...).
- Livraison.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les constructions et les espaces publics devront s'inscrire dans une logique d'insertion architecturale et paysagère :

- En créant des espaces paysagers particulièrement qualitatifs comportant des strates arborées et arbustives de différentes tailles. Ces trames vertes participeront au maintien et à la valorisation des continuités écologiques ;
- En assurant un accompagnement végétal des espaces publics, afin d'offrir un cadre paysager végétal et de diminuer l'impact visuel du bitume ;
- En créant un front bâti particulièrement qualitatif affirmant une vitrine valorisante vers le canal du Midi et une nouvelle entrée de ville ;
 - Le front bâti sera notamment mis en scène par un volume bâti marqué par son horizontalité revêtu de gabions, de galets, de plantes grimpances.
- En réalisant des bâtiments qualitatifs, pouvant adopter des ambiances architecturales différentes, favorisant une insertion des constructions dans son environnement urbain, naturel et paysager ;
 - Le bâti faisant front avec le canal du Midi se dressera tel une ligne dans le paysage, qui sera totalement intégré dans son environnement par son revêtement de façade ;
 - Le bâti en arrière du précédent contrastera par sa forme présentant des perspectives verticales, et sa matière en acier. Il s'identifiera aux caves typiquement languedociennes avec des volumes divisés en chais ;
 - Des bâtis techniques de faible dimension devront veiller à optimiser leur insertion dans le projet.
- En limitant la hauteur des bâtiments afin d'assurer une intégration paysagère du projet, tout en admettant des dérogations sous certaines conditions :
 - La hauteur de la façade en frange sud faisant front avec le canal du Midi ne doit pas excéder 9,50 mètres ;
 - Ailleurs, la hauteur pourra fluctuer jusqu'à 15 mètres maximum (éventuelles adaptations en phase chantier), à condition de s'inscrire dans une composition d'ensemble harmonieuse.
- En admettant les toitures avec pentes et les toitures terrasses. Ces dernières pouvant être accessibles ou assurer de la rétention.
- En aménageant les espaces de livraison en «arrière» du projet, afin d'optimiser leurs intégrations au sein de l'opération et vis-à-vis des enjeux paysagers.

- En préférant des teintes claires de bâtis ou de la gamme des ocres et en interdisant les couleurs blanches, vives ou trop réfléchissantes ;

- Les couleurs des matériaux et aménagements du volume faisant front au canal du Midi, feront échos à celles des paysages viticoles et des terres argileuses du territoire.

- Les couleurs du volume bâti secondaire, en «arrière-plan» seront dans des teintes claires de gris.



- En créant des points d'accroche sur la future voie d'intérêt communautaire ;
- En créant des espaces de stationnement en accroche de la voie de desserte et participant à la conception paysagère du projet ;
- En réalisant des voies sécurisées pour les cycles, les piétons et les automobilistes, une entrée de quartier paysagère et fonctionnelle ;
 - Des perméabilités douces seront conservées et renforcées entre les quartiers environnants, l'emprise du projet et les espaces libres au sud de l'opération ;
- En réalisant des espaces de rétention, pouvant être conçus en toiture, en noues ou sous forme de bassins de rétention, et permettant la création ou le maintien de zones herbacées ou de friches. L'aménagement d'espaces de rétention a aussi pour principe de paysager le site, et de maintenir, créer ou renforcer des zones tampons pour la biodiversité, participant à la trame verte locale.

Les espaces perméables et verts dans l'opération urbaine

Au vu des enjeux hydrauliques du secteur de projet, l'opération devra présenter un minimum d'espaces verts et perméables de 35%. Afin de limiter l'imperméabilisation du site, des revêtements favorisant l'infiltration des eaux pluviales devront être réalisés.

Le programme de plantations

Dans le programme de plantations, seules les essences méditerranéennes doivent être retenues.

Ainsi dans l'aménagement des espaces verts, des jardins d'agrément et des haies, seront proscrits l'implantation de toutes espèces végétales invasives telles que l'herbe de la pampa, le buddléia de David, le robinier faux-acacia, l'ailante faux-vernis du Japon, l'érable negundo.

Les clôtures

La partie du projet donnant sur la future voie d'intérêt communautaire et en vitrine avec le canal du Midi, ne devra pas comporter de clôture.

Pour la partie du projet donnant sur les parcelles pavillonnaires existantes, les clôtures seront maintenues ou renforcées. Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter.

Les stationnements

Dans le cadre du projet, il sera proposé un parc de stationnement adapté, positionné en accroche de la voie de desserte et réalisé en revêtement perméable. Les prescriptions quantitatives en la matière sont précisées dans le règlement.

Une partie des stationnement sera proposée pour le personnel et une autre pour les visiteurs.

La limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public

L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairages nocturnes, créant une rupture pour des espèces lucifuges comme de nombreux chiroptères. Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne de la zone.

Pour cela les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.

Les déplacements et cheminements doux

L'emprise du projet est en accroche avec les voies structurantes du village et les chemins agricoles. L'opération profitera des arrêts de bus à proximité.

Le projet développera des voies douces et des perméabilités en la matière seront conservées au sein de cette emprise.

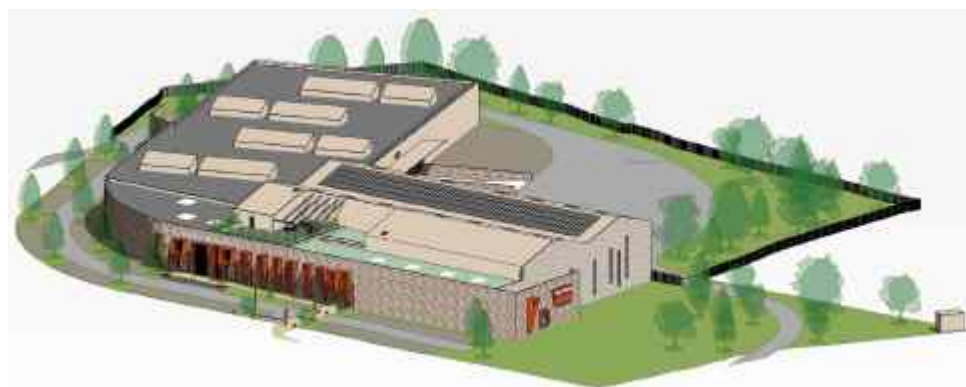
La desserte par les voies et réseaux

Parallèlement à l'aménagement de la zone, des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux devront être réalisés en cohérence avec les besoins du projet.

La prévention des risques

Situé en zone rouge (Ra) du PPRi, le projet devra prévoir les aménagements nécessaires permettant notamment d'améliorer le fonctionnement hydraulique du site.

Perspectives d'ambiances



Nota : Ces images permettent d'illustrer les perspectives d'ambiance attendues, sans pour autant figer le projet.



Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Contenu du dossier :

Pièce 1 : Exposé des motifs

Pièce 2 : Plan de zonage (*échelle 1/2000*)

Pièce 3 : Liste des emplacements réservés

Pièce 4 : Règlement

PLU approuvé par DCM du : 10/10/2011	Modification simplifiée n°1 du PLU lancée par arrêté municipal du : 27/03/2017	Modification simplifiée n°1 du PLU et modalités de concertation définies par DCM du : 15/05/2017	Dossier mis à disposition du : 06/06/2017 au 07/07/2017	Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par DCM du : 31/07/2017
---	---	---	---	---



MAÎTRISE D'OUVRAGE:



Mairie de Cers

9 Avenue de la Promenade

34 420 CERS

Tel : 04 67 39 30 29

Fax : 04 67 39 85 90

DOCUMENT RÉALISÉ PAR :



Bureau d'études techniques et urbanisme :

La Courondelle

58 allée John Boland

34 500 BEZIERS

Tel : 04 67 39 91 40

Fax : 04 67 39 91 41



COMMUNE DE CERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – Zones U.....	7
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER – Zones AU.....	20
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE - Zones A.....	29
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE –Zones N.....	40
ANNEXES.....	47



TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

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

ARTICLE III – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

1- La zone urbaine comprend les zones suivantes :

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

2- La zone A Urbaniser comprend les zones suivantes :

- la zone AU
- la zone AU0

3- La zone Agricole comprend :

- la zone A
- la zone A0

4- La zone Naturelle comprend :

- la zone N
- la zone N1

5- Les zones inondables



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

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

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

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

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

Le territoire est concerné par les zones suivantes :

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

6- Les emplacements réservés :

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

7- Les espaces boisés classés :

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

ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE V – CLOTURES



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

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

ELEMENTS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

Dans tout secteur :

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

Patrimoine archéologique

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

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

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

CHANGEMENT DE DESTINATION

Conformément à l'article L123-1-5-II du Code de l'Urbanisme, « *dans les zones agricoles ou naturelles (...), le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

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

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

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

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



TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONES U

CARACTERE DE LA ZONE

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

LA ZONE URBAINE COMPREND :

1) DES SECTEURS DEDIES PRINCIPALEMENT A DE L'HABITAT

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

ZONE UA (centre ancien)

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

ZONE UD

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

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

ZONE UE

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

LA ZONE URBAINE EST CONCERNEE PAR :

La zone sensible du Canal du Midi

Le PPRI

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

La zone Natura 2000 (de façon marginale)



ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs UA et UD,

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

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

Sont notamment interdites :

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

Dans le secteur UE,

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

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

Sont notamment interdites :

- les piscines.



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

Sont admises sous conditions :

Dans les secteurs UA et UD,

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

Dans le secteur UE,

- **l'extension mesurée des bâtiments existants** sous réserve que l'adjonction ne dépasse pas 50 m² et ne conduise pas à créer un logement supplémentaire.

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

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

La surface maximale consacrée au logement ne devra excéder 90m² de **surface de plancher**. L'habitation ne doit pas représenter plus du 1/4 du volume global du local professionnel.

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

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



ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux annexes du SDIS (page 56)

- ACCES

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

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

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

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

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

- VOIRIE

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

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

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

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

Concernant la ressource en eau :

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

Concernant les réseaux de distribution :

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



ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

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

Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

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

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

EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

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

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

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

Cas des fossés en bordure de RD

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

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

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

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



ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur UD,

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

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

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

IMPLANTATION DE BATIMENTS

En secteur UA,

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

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

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

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

En secteur UD,

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

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

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

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



En secteur UE,

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

Cas particuliers par rapport à la voie ferrée :

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

CONSTRUCTION DE PISCINES

En secteur UA et UD,

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

Dans tous les secteurs, pour la construction d'abris de jardin inférieur à 20m², une implantation différente peut être accordée sous réserve d'accord préalable.

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DE BATIMENTS

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

En secteur UA,

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

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

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

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

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

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

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



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

En secteur UD,

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

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

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

En secteur UE,

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

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

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

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

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

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

CONSTRUCTION DE PISCINES

En secteur UA et UD,

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



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

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

En secteur UA,

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

3

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

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

En secteur UD,

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée $L = H$.

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

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

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

En secteur UE,

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

ARTICLE U9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

HAUTEUR DES PLANCHERS



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

Dans tous secteurs

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

La hauteur est donnée :

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

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

En secteur UA,

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

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

En secteur UD,

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

En secteur UE,

Sans objet.

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

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

En secteur UA,

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

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

Les toitures terrasses seront autorisées.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture.



En secteur UD,

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

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

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

TOITURES

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

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

FAÇADE

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

CLOTURES

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

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

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

MATERIAUX PROSCRIT

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

LIGNES ELECTRIQUES

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



ARTICLE U12 – STATIONNEMENT

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

En secteur UA,

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

La superficie en prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il est alors exigé :

- pour les constructions à usages d'habitation :
 - o au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
 - o au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette du bâtiment.
- Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
- Pour les logements de fonction : utilisation des places professionnelles ou visiteurs.

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

En secteur UD,

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m² y compris les accès.

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

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

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



En secteur UE,

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

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

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

ARTICLES U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

ARTICLE U14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.



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

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

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

LA ZONE A URBANISER COMPREND :

DES SECTEURS DEDIES A ETRE URBANISES A COURT TERME

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

Sous-secteur AU :

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

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

UN SECTEUR DEDIE A ETRE URBANISE A LONG TERME

Sous-secteur AU0 :

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

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

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

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

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

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



LA ZONE A URBANISER EST CONCERNEE PAR :

La zone sensible du Canal du Midi

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

Le PPRI

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

La zone natura 2000



ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

En secteur AU,

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

- **les constructions ou extensions liées à ces dernières à usage d'habitation** (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil-home, caravane, etc.)
- **les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée).
- **les commerces de proximité, services et bureaux compatibles avec de l'habitat.**
- Les opérations d'ensemble sur un terrain dont la superficie minimale est fixée à : 5 000 m²
- **les constructions d'habitations individuelles jumelées ou non.**

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

Sont autorisés sous conditions :

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

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux annexes du SDIS.

- ACCES

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

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

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

Cas des opérations d'ensemble et groupes d'habitations

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

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



Cas de constructions isolées

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

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres.

- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

- VOIRIE

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

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

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

Cas des opérations d'ensemble et groupes d'habitations

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

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

Concernant la ressource en eau :

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

Concernant les réseaux de distribution :

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

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

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



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

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

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

EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

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

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

Cas des fossés en bordure de RD

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

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

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

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

ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

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



IMPLANTATION DES BATIMENTS:

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

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées:

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

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

CONSTRUCTION DE PISCINES :

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

CAS PARTICULIERS PAR RAPPORT A LA VOIE FERREE :

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

ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

IMPLANTATION DES BATIMENTS :

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

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

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

CONSTRUCTION DE PISCINES :



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

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

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

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

ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

HAUTEUR DES PLANCHERS

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

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

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

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

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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



TOITURES

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

FAÇADE

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

CLOTURES

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

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

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

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

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

MATERIAUX PROSCRIT

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

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

. Les bâtiments seront de forme et de volumétrie simple, la façade sur rue sera de préférence disposée parallèlement à la voie.

. Les équipements techniques de ventilation, de climatisation ou autres, les paraboles TV seront, de préférence, disposés dans les combles, et dans tous les cas dissimilés de la vue derrière des pare-vue.

LOCAUX ORDURES MENAGERES :

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



ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT

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

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m² y compris les accès.

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

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

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

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

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

ARTICLE AU14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.



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

CARACTERE DE LA ZONE

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

LA ZONE AGRICOLE COMPREND :

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

Secteur A0 :

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

Secteur A3 :

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

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

Ainsi :

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

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

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

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

Secteur A1 :

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

Secteur A2 :

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



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

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

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

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

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

LA ZONE AGRICOLE EST CONCERNEE PAR :

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

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



ARTICLE A1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En tout secteur,

Sont interdites les occupations ou utilisations **AUTRES QUE :**

- **les équipements et les ouvrages publics et notamment ferroviaires.**

En secteur A0,

Sont interdites les occupations ou utilisations **AUTRES QUE :**

- **la stricte production agricole**

En secteurs A1 et A2,

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

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

En secteur A3,

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

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

Dans tous les secteurs,

Sont notamment interdites dans tous les secteurs :

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



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

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

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En secteur A0,

Non réglementé.

En secteur A1,

Sont autorisés sous conditions :

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

En secteur A2,

Sont autorisés sous conditions :

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

Sont également autorisés sous conditions :

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

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

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

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

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

ne conduisent pas à créer un logement supplémentaire

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

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

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

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



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

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

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

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

- **dans la limite maximum de 5 par exploitation et à raison de 25m² par chambre**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

qu'ils ne représentent pas plus du ¼ de l'exploitation et dans la limite maximum de 150m² de surface de plancher ;

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

- dans la limite maximum de 5 par exploitation et à raison de 25m² par chambre.

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

En secteur A3,

Sont autorisés sous conditions :

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

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



ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe.

ACCES

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

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

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

VOIRIE

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

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

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

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

CAS PARTICULIERS POUR LES CULTURES :

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

CAS PARTICULIERS POUR L'AUTOROUTE A9 :

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

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

CAS PARTICULIERS POUR L'AUTOROUTE A9 :

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

ALIMENTATION EN EAU POTABLE



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

Concernant la ressource en eau :

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

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

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

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue par arrêté préfectoral, conformément aux articles R1321-1 et suivants du code de la santé publique et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation. »

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

Concernant les réseaux de distribution :

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

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

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

En secteurs A1 et A3,

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

Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

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

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



En secteurs A0, et A2,

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

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

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

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

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

EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

Cas des fossés en bordure de RD

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

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

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

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.



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

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

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

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

Cas particuliers par rapport à la voie ferrée :

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

Cas particuliers par rapport à l'autoroute A9 :

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Pour les nouvelles constructions,



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

Pour les extensions,

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

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

TOITURES

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

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

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

FAÇADES

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

CLOTURES

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

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

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



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

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

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

MATERIAUX PROSCRITS

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

LIGNES ELECTRIQUES

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

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

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

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE –ZONES N

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

LA ZONE NATURELLE COMPREND :

UN SECTEUR DEDIE UNIQUEMENT A LA SAUVEGARDE DES MILIEUX NATURELS

Secteur N :

Il s'agit du résiduel naturel.

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

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

Secteur N1 :

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

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

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

LA ZONE EST CONCERNEE PAR :

La zone sensible du Canal du Midi

Le PPRI

Généralité

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



TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE –Zones N

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

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

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

la zone Natura 2000

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



ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En tout secteur,

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

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

Sont notamment interdites:

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

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

En zone N,

Sont autorisés sous conditions :

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

En zone N1,

Sont autorisés sous conditions :

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



ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe.

ACCES

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

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

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

VOIRIE

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

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

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

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

CAS PARTICULIERS POUR LES CULTURES :

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

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

Concernant la ressource en eau :

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

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



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

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue par arrêté préfectoral, conformément aux articles R1321-1 et suivants du code de la santé publique et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation. »

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

Concernant les réseaux de distribution :

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

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

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

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

Toutes les autres constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation. Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

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

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

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

EAUX PLUVIALES

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



TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE –Zones N

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

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

CAS DES FOSSES EN BORDURE DE RD

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

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

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

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

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

Cas particuliers par rapport à la voie ferrée :

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



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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

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

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

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

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

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.



ANNEXES

ANNEXE I : ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME APPLICABLES

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

ANNEXE III : EMBLEMES RESERVES

ANNEXE IV : ESPACES BOISES CLASSES

ANNEXE V : STATIONNEMENT

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

ANNEXE VII : REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL

ANNEXE VIII : LUTTE CONTRE LES MOUSTIQUES

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

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



TITRE 6. LES ZONES À URBANISER



CARACTÈRE DES ZONES À URBANISER

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme

«Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.»

LES ZONES À URBANISER DE LA COMMUNE

Sur la commune les zones à urbaniser regroupent les types de zones suivants.

La zone I-AUz correspond au secteur du projet de ZAC «Les Grangettes», une opération d'aménagement d'ensemble ouvert à l'urbanisation, à vocation d'habitat et d'équipement. Il se positionne à l'est du village.

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

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

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

PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES À URBANISER

La zone à urbaniser est partiellement concernée par les contraintes principales suivantes :

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones I-AUz, I-AUep et I-AUEv intègrent en tout ou partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elles doivent être urbanisées en compatibilité avec leur OAP respective.

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

1.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ AUTORISÉES

Voir en pages 12 et suivantes la liste, la définition et le contenu des destinations et sous-destinations.

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

En toutes zones

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

En zone I-AUz

- Les constructions, installations, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments, aménagements à vocation d'habitation, à condition qu'ils soient inscrit dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, tel que précisé dans les orientations d'aménagement et de programmation propre à la zone.

En zone I-AUep

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

En zone I-AUEv

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

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

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

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

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

Sont interdites en toutes zones :

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs,
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les garages collectifs et dépôts de véhicules et de caravanes,
- Les casses automobiles,

- Les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- Les carrières,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

1.3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En zone I-AUz

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

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

En zones I-AUz et I-AUEv

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

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

Cas particuliers :

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

En zone I-AUep

Non réglementé

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zone I-AUz

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

Cas particuliers :

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

En zone I-AUEv

Non réglementé

En zone I-AUep

Sans objet

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

En toutes zones

Non réglementé

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

En zone I-AUz

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

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

Cas particuliers :

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

En zone I-AUEv

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

Cas particuliers :

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

En zone I-AUep

Sans objet.

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

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

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

En zone I-AUz**TOITURE**

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

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

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

FAÇADES

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

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

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

ÉQUIPEMENTS DE FAÇADE**Garde-corps**

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

Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres devront être encastrées.

Paraboles

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

Chéneaux et descentes d'eau pluviales

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

Souches de cheminée

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

Terrasses

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

Gaines d'appareils de ventilation

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

Appareils de climatisation

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

CLÔTURES

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

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

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

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

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

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

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée.

Cas particuliers :

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

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

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

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

- En limites séparatives :

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

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

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

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

VERRIÈRES, MARQUISES

Les verrières formant véranda, ou marquises, sur terrasse ou non, peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à la composition de l'ensemble du volume et fasse l'objet d'un projet architectural contribuant à la mise en valeur de l'édifice.

VITRINES COMMERCIALES

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

apparaître les séparations et l'ordonnement des différentes façades.

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

BOITES AUX LETTRES ET AIRES DE POUBELLES

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

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

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

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

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

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

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

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

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

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

Les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien et être parfaitement intégrés dans une construction neuve.

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

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

En zones I-AUep et I-AUEv

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

2.3. STATIONNEMENT

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

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera proposé un parc de stationnement adapté au futur quartier.

Une fois les opérations d'aménagement réalisées, le parc de stationnement privatif ne devra pas être réduit. Excepté pour les places de stationnement privative ouverte sur la voirie publique, le changement de destination et le changement d'usage des garages et des places de stationnements privatives sont autorisés à condition que soient créées dans l'emprise du projet et en adéquation avec les autres règles du PLU, un nombre de places au moins équivalent au nombre de places supprimées et en adéquation avec les besoins comme défini ci-après.

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

Pour la réalisation de places de stationnement «visiteurs» :

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

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

Pour la réalisation de places de stationnement privatives :

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

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

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. ACCÈS ET VOIES

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

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

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

ENCADREMENT DE LA RÉALISATION DE FORAGES DOMESTIQUES

La réalisation de nouveaux forages ou puits est interdite.

DÉFENSE INCENDIE

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

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

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

Eaux usées non domestiques

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

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

Eaux usées domestiques

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

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Se référer aux prescriptions du PPRI.

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

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

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

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

Cas des fossés en bordure des routes départementales

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

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

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

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

ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION

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

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

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

ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

3.3. ORDURES MÉNAGÈRES

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

Des espaces collectifs de stockage de déchets devront être prévus.



COMMUNE DE CERS
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme



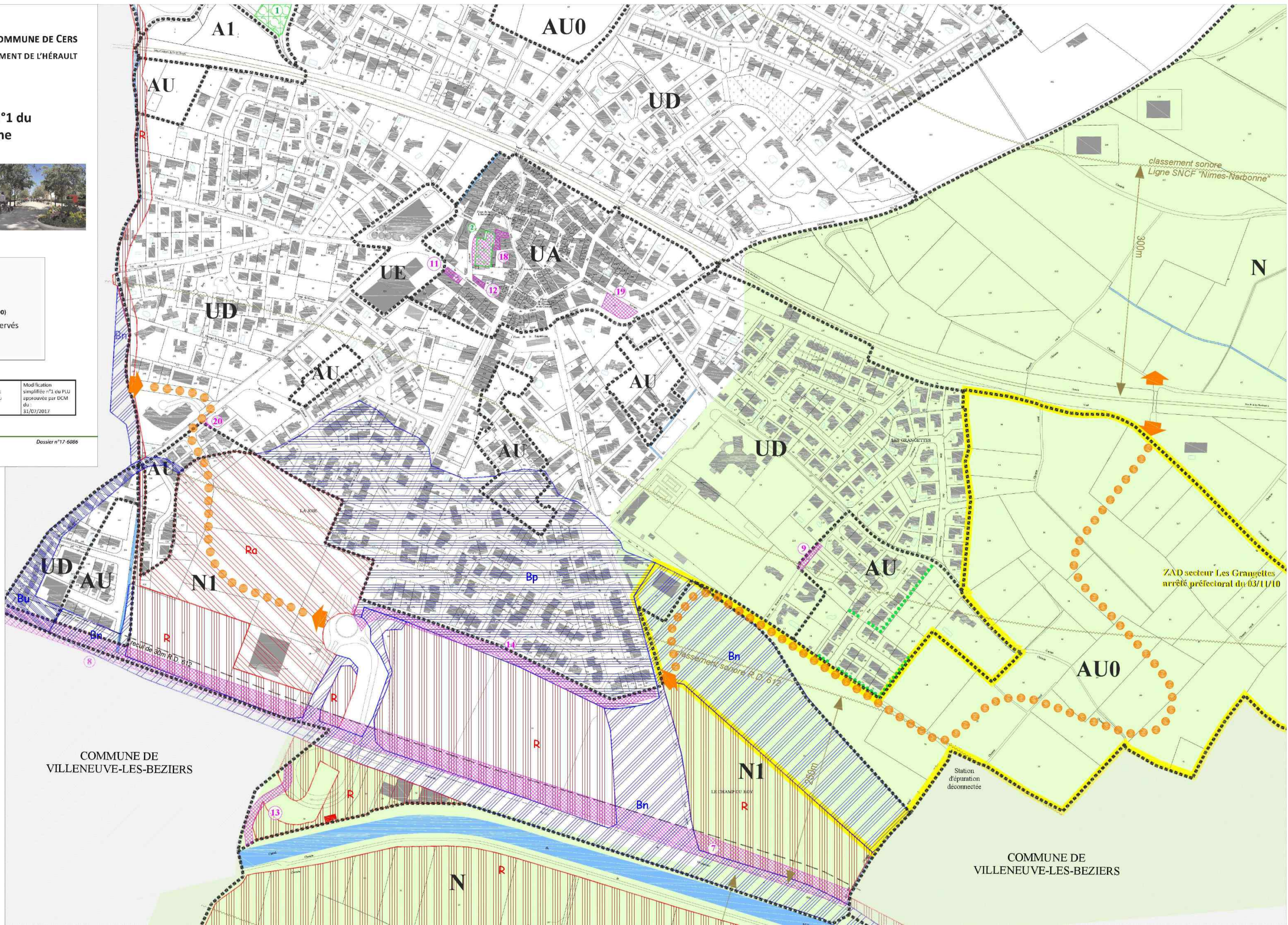
Contenu du dossier :

- Pièce 1 : Exposé des motifs
- Pièce 2 : Plan de zonage (échelle 1/2000)**
- Pièce 3 : Liste des emplacements réservés
- Pièce 4 : Règlement

PLU approuvé par DCM du : 10/10/2011	Modification simplifiée n°1 du PLU lancée par arrêté municipal du : 27/03/2017	Modification simplifiée n°1 du PLU et modalités de concertation définies par DCM du : 15/05/2017	Dossier mis à disposition du : 06/06/2017 au 07/07/2017	Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par DCM du : 31/07/2017
--------------------------------------	--	--	---	--



Dossier n°17-6086



LEGENDE :

- Limite de zonage
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Obligation de planter
- Intention de voirie
- Natura 2000
- Périmètre de ZAD
- Classement sonore
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 123-1-5-II du Code de l'Urbanisme

LEGENDE P.P.R.I. approuvé le 11/09/2000

- Bn - ZONE BLEUE Naturelle
- Bp - ZONE BLEUE Pluviale
- Bu - ZONE BLEUE Urbanisée
- R - ZONE ROUGE Naturelle
- Ra - ZONE ROUGE

Zones soumises au ruissellement pluvial du cotéau, et situées hors du champ d'inondation de l'Orb.

Zones soumises aux débordements de l'Orb

COMMUNE DE
VILLENEUVE-LES-BEZIERS

COMMUNE DE
VILLENEUVE-LES-BEZIERS

ZAD secteur Les Grangettes
arrêté préfectoral du 03/11/10

classement sonore
Ligne SNCF "Nîmes-Narbonne"

Station
d'épuration
déconnectée

300m



DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
Commune de Cers

Révision générale du
Plan Local d'Urbanisme

- PROJET -



Pièce 4.3 : Règlement graphique - village ou 1/2 500

Plan Local d'Urbanisme approuvé par DCM du 18 octobre 2011	Modification du PLU approuvée par DCM du 24 mars 2015	Révision générale du PLU prescrite par DCM du 27 mars 2017	Révision générale du PLU approuvée par DCM du 26 septembre 2021	Révision générale du PLU approuvée par DCM du 26 septembre 2021
--	---	--	---	---

BEU
Dossier n°9159

Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la Basse Vallée de l'Orb approuvé le 11 septembre 2000

- ZONE BLEUE naturelle "Bn" Zones soumises au ruissellement pluvial du coteau, et situées hors du champ d'inondation de l'Orb.
- ZONE BLEUE pluviale "Bp"
- ZONE BLEUE urbanisée "Bu"
- ZONE ROUGE naturelle "R" Zones soumises aux débordements de l'Orb
- ZONE ROUGE "Ra"

Le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Inondation est reporté à titre indicatif. Par souci de précision, il convient de se référer aux originaux.

LEGENDE :

- Limite de zonage
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé au bénéfice de SNCF réseau (Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan)
- Espace boisé classé
- Aménagement Dupont
- Classement sonore
- Périmètre de ZAC
- Zone de densification
- Périmètre d'opération d'aménagement et de programmation
- Éléments du patrimoine à protéger au titre de l'art. L.151-19

