



## Commune de Creissan

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### 5 - Règlement

Procédure	Prescription	Arrêté	Approbation
Elaboration	26/07/1983		20/10/1986
1 <sup>ère</sup> modification	12/01/1990		27/11/1991
1 <sup>ère</sup> révision simplifiée	18/08/2009		23/12/2009
2 <sup>ème</sup> révision simplifiée	18/06/2009		23/12/2009
2 <sup>ème</sup> modification			27/10/2011
3 <sup>ème</sup> modification	11/05/2016		22/03/2017
Révision générale valant élaboration du PLU	09/11/2010	29/11/2017	13/02/2019



#### Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine  
30900 NÎMES  
Tél. 04 66 29 97 03  
Fax 04 66 38 09 78  
nimes@urbanis.fr

#### Communauté de communes Sud Hérault

1 Allée du Languedoc  
34 620 PUISSERGUIER  
Tél. 04 67 93 89 54  
Fax : 04 67 93 73 32

#### Mairie de Creissan

7 Rue de la République  
34 370 CREISSAN  
Tél. 04 67 93 75 41  
Fax : 04 67 93 85 28

Équipe **URBANiS**

**Chef de projet**

Corinne Snabre  
corinne.snabre@urbanis.fr  
04 66 29 97 03



Contact **URBANiS**

Agence régionale de Nîmes  
188 allée de l'Amérique Latine  
30 900 Nîmes

04 66 29 97 03  
nîmes@urbanis.fr

[www.urbanis.fr](http://www.urbanis.fr)

# SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	<b>7</b>
<b>Règlement des zones</b>	<b>21</b>
<b>Titre I – Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>23</b>
Zone UA	25
Zone UB	39
Zone UC	53
Zone UE	65
Zone Us	77
<b>Titre II – Dispositions applicables aux zones d’urbanisation future</b>	<b>83</b>
Zone IAU	85
<b>Titre III – Dispositions applicables aux zones agricoles</b>	<b>97</b>
Zone A	99
<b>Titre IV – Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	<b>109</b>
Zone N	111

# **PREAMBULE**

**Nota bene**

*L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 a procédé à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme ; cette nouvelle codification, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016, est prise compte dans la rédaction du règlement du PLU.*

*Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est également entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016 ; l'article 12 de ce décret prévoit toutefois que les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016, en l'absence de délibération du Conseil municipal.*

## 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de CREISSAN ; il est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, opérations d'aménagement, plantations, affouillements ou exhaussements des sols appartenant aux catégories déterminées par le PLU.

## 2 – APPLICATION CUMULATIVE DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME VISEES A L'ARTICLE R. 111-1 DU CODE DE L'URBANISME

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

- **Article R. 111-2 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la **salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R. 111-4 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques**.
- **Article R. 111-26 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des **conséquences dommageables pour l'environnement**.
- **Article R. 111-27 :** 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**.

## 3 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1 **Les périmètres visés aux articles R. 123-13 et R. 123-14 du Code de l'Urbanisme** (dans leur version en vigueur au 31/12/2015) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui peuvent être reportés à titre d'information en annexe au PLU :
  - Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

- Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir ;
- Les périmètres des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 (ex L. 111-5-2) à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières non soumises à permis d'aménager, sont soumises à déclaration préalable ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut sursoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;
- Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement. Est seule concernée la RD 612 classée en catégorie 3 sur sa section longeant le territoire communal de CREISSAN (largeur de secteur de 100 m) par l'arrêté n°DDTM34-2014-05-04014 du 21 mai 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Béziers.

**2 Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme et portées en annexe du PLU.**

**3 Les dispositions relatives aux bois ou forêts relevant du régime forestier.**

**4 Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur**, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, de lutte contre les nuisances sonores, le règlement sanitaire départemental, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Nous rappelons que, hormis pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur, à savoir le décret du 31 Août 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral du 11 Juillet 2008, tous deux relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage. Il convient de noter que cet arrêté préfectoral impose la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

**5 Les dispositions du Code du Patrimoine et notamment de son Livre V relatif à l'archéologie**

Conformément aux dispositions de l'article L. 522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement et travaux affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones de présomption de prescriptions archéologiques délimitées par l'arrêté n°2014-324-0032 du 20 Novembre 2014 annexé au présent règlement, sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Pour rappel, sur l'ensemble de la commune, toutes les demandes ou déclarations relatives aux travaux suivants doivent être transmises au Préfet de Région :

- réalisation de Zones d'Aménagement Concerté d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- opérations de lotissements d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sols liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m, travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m et sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, travaux d'arrachage ou de destruction de souches de vignes sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 m et portant sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup> ;
- aménagement et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement.
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du Code du patrimoine.

Ces opérations sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Sur les zones 1 à 4 délimitées par l'arrêté préfectoral n°2014324-0032 du 20 novembre 2014, doivent en outre être transmis au Préfet de Région les demandes ou déclarations suivantes :

- permis de construire ;
- permis de démolir ;
- permis d'aménager ;
- déclaration préalable en application de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme ;
- décision de réalisation de ZAC ;
- tous les travaux cités ci-avant (affouillements, nivellements, préparation du sol et arrachage de souches, création de retenues d'eau, canaux....) sans seuil de superficie.-

Sur la zone 5, ces demandes doivent être transmises au Préfet de Région dès lors que le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 1000 m<sup>2</sup>.

- 6 Les dispositions relatives au débroussaillage**, en application du Code forestier et de l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif à la prévention des incendies de forêts « débroussaillage et maintien en état débroussaillé » ; sont portés en annexe 6.5, la carte et la liste des références cadastrales des parcelles soumises aux obligations légales de débroussaillage, ainsi que copie de l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013.

#### 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- **Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». L'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015) dispose que « peuvent être classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »

Les zones urbaines sont regroupées au Titre I du règlement et comprennent :

- **La zone UA** correspondant au centre ancien dense de CREISSAN. Cette zone à vocation principale d'habitat, accueille également des activités et équipements de centre village ; le bâti se caractérise par son implantation en ordre continu à l'alignement des voies.
- **La zone UB** correspondant aux faubourgs qui se sont développés le long de l'Avenue de Béziers, de l'Avenue de Saint-Chinian et de l'Avenue du Général Leclerc ; les parcelles y sont globalement de plus grande taille qu'en zone UA, mais le tissu urbain reste relativement dense, avec des fronts bâtis généralement continus.
- **La zone UC** correspondant aux extensions pavillonnaires récentes ; elle se caractérise par une densité bâtie moyenne à faible et par une implantation du bâti en ordre discontinu et en retrait des voies.
- **La zone UE** à vocation d'activités économiques ; elle inclut l'ancienne Cave Coopérative d'une part et la zone d'activités artisanales des Plantiers d'autre part.
- **La zone Us** correspondant à l'emprise de la station d'épuration communale et de l'aire de lavage et de remplissage des machines à vendanger et pulvérisateurs.

- **Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». L'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015) dispose que « peuvent être classés en zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation ».



Les zones à urbaniser sont regroupées au Titre II du règlement et comprennent deux secteurs IAU1 et IAU2 à vocation principale d'habitat, dont l'urbanisation, conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique sur le secteur IAU1 d'une part et sur la partie Nord du secteur IAU2 d'autre part, devra en outre être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation portées au PLU.

- **Les zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « A ». L'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015) dispose que « peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Les zones agricoles sont regroupées au Titre III du règlement et comprennent un secteur Ap correspondant aux espaces à protéger spécifiquement pour leur valeur agricole et paysagère.
- **Les zones naturelles et forestières** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « N ». L'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015) dispose que « peuvent être classés en zone naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». Les zones naturelles et forestières sont regroupées au Titre IV du règlement et incluent trois secteurs spécifiques :
  - un secteur Npv destiné à accueillir un parc photovoltaïque.
  - un secteur Ns à vocation d'équipements publics à caractère sportif.

## 5 – AUTRES ELEMENTS PORTES AU PLAN DE ZONAGE DU PLU

Conformément aux articles R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme (dans la version en vigueur au 31/12/2015), sont également reportés aux documents graphiques du PLU :

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC) définis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.** Mention en est faite à l'article 13 de chaque zone concernée. Le classement en Espace Boisé au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toute dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier, sauf exceptions prévues à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.
- **Les emplacements réservés :**
  - aux voies et ouvrages publics ;
  - aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
  - aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
  - dans les zones urbaines et à urbaniser, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements que le PLU définit.Chaque emplacement réservé est distingué par un numéro ; figure également aux documents graphiques du PLU, la liste précisant pour chaque emplacement réservé, sa destination et la collectivité, service et organisme public bénéficiaire.

- **Les secteurs relevant de l'article R. 123-11 b) du Code de l'Urbanisme**

Il s'agit des secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes, ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussement des sols.

Sont à ce titre reportés au plan de zonage du PLU :

- les zones inondables délimitées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du bassin versant du Lirou, approuvé par arrêté préfectoral n°2009/01/1005 en date du 15 avril 2009, sous une trame spécifique :
  - zones rouges de danger R et RU
  - zone rouge de précaution Rp
  - zones bleues de danger BU
  - zone de précaution résiduelle Zpr
- les zones de danger liées au passage des canalisations de transport de gaz naturel haute pression exploités par GRT Gaz :

Nom de la conduite	DN (mm)	PMS (bar)	Distance d'effets de part et d'autre de la canalisation		
			Effets Irréversibles IRE (m)	Premiers Effets Létaux PEL (m)	Effets létaux significatifs ELS (m)
Artère du Midi	DN 800	80 bars	485	395	300
Antenne Maureilhan – BSN	DN 150	80 bars	55	40	30

- les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des forages des Bories délimités par l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique en date du 2 Novembre 2007.
- le périmètre inconstructible de 100 m autour de la station d'épuration communale.
- **Les secteurs dits de mixité sociale en zones urbaines ou à urbaniser**  
Il s'agit des secteurs sur lesquels en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements. Sont indiqués en légende le pourcentage imposé et les catégories prévues.  
Un tel secteur est délimité sur la partie Nord du secteur IAU2 des Plantiers avec une obligation de 20% de logements locatifs sociaux.
- **Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.**  
Conformément à l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, ont été identifiés et localisés sur le plan de zonage du PLU un certain nombre d'éléments à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ; chacun de ces éléments fait l'objet d'une fiche détaillée annexé au présent règlement et comportant : le descriptif, la localisation (référence cadastrale) et les prescriptions et recommandations de nature à assurer sa préservation, sa conservation ou sa restauration.

N°	Élément de patrimoine identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme	Parcelle cadastrale Rue	Zonage du PLU
<b>Patrimoine civil / Edifice public</b>			
1	Hôtel de Ville de Creissan	000 A27 / Place de la République	UA
<b>Patrimoine civil / Petit ouvrage attenant</b>			
2	Fontaine d'Irène	000 A37 / Avenue de la République	UA
3	Four à pain	000A254 / / Rue de la Révolution	UA
<b>Patrimoine civil / Petit ouvrage isolé</b>			
4	Monument aux Morts	000A347 / Boulevard Pasteur	UB
5	Glacière ou silo à grains	000 E444 / lieu-dit La Serre	A
<b>Patrimoine défensif / Grand ouvrage</b>			
6	Château	000 A270 / Rue du Château	UA
<b>Patrimoine naturel / Formation géologique</b>			
7	Grotte des Fandilles	0000A 762 / / lieu-dit Penelle	N
<b>Patrimoine religieux / Grand Ouvrage</b>			
8	Eglise Saint-Martin	000 A215 / Boulevard Pasteur	UB
<b>Patrimoine religieux / Petit ouvrage isolé</b>			
9	Croix de Maugard	000 D67 / RD 16 <sup>E</sup> 2 Les Plantiers	IAU2
10	Croix	000 A1470 / RD37E3 Avenue de Béziers	UC

▪ **Les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue**

En application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, ont été délimités des corridors écologiques d'une largeur de 10,00 m de part et d'autre des berges du Lirou et du ruisseau des Vallouvières ; dans ces corridors s'appliquent des dispositions spécifiques visant à préserver, maintenir ou remettre en état les continuités écologiques.

## 6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

### 1 – Adaptations mineures

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'**adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation autre que celles prévues par les articles L. 152-4 et L. 152-5 du Code de l'Urbanisme.

**En application de l'article L.152-4**, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Dans ces cas, l'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

**En application de l'article L.152-5**, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

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

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Cet article n'est pas applicable :

- aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du Titre II du Livre VI du Code du Patrimoine ;
- aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même Code ;
- aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit Code ;
- aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (immeubles bâtis ou non bâtis à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural).

### **3 - Reconstruction à l'identique**

En application de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, **la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié qui vient à être détruit ou démoli** est autorisée dans un délai de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en dispose autrement.

Cette reconstruction devra tenir compte le cas échéant du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral n°2009/01/1005 en date du 15 avril 2009.

### **4 – Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs**

En application de l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires du plan local d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **7 – DIVISIONS DE TERRAIN**

Les divisions de terrain ne pourront aboutir à créer des situations de non conformité du bâtiment existant à conserver, au regard des règles d'implantation fixées par l'article 6 du règlement de PLU.

## **8 - RISQUES NATURELS, NUISANCES ET PROTECTION DES RESSOURCES**

Le paragraphe introductif du règlement de chaque zone rappelle les risques, les nuisances, les contraintes auxquels elle est le cas échéant soumise.

### **1 – Risque inondation**

La commune de CREISSAN est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Lirou approuvé par arrêté préfectoral n°2009/01/1005 en date du 15 avril 2009.

Les différentes zones inondables délimitées par le PPRI sont reportées au plan de zonage sous une trame spécifique ; le chapeau introductif de chaque zone indique, le cas échéant, que la dite zone est en tout ou partie classée en zone inondable.

Le PPRI du Lirou vaut servitude d'utilité publique ; ses dispositions s'appliquent de plein droit. En conséquence, pour l'ensemble des projets prévus en zones inondables, il conviendra de se reporter au règlement du PPRI qui se surajoute aux prescriptions du règlement du PLU. En cas de contradiction entre les règles du PLU et les règles du PPRI, ces dernières priment de façon absolue.

### **2 – Risque retrait – gonflement des argiles**

La cartographie des zones de risques retrait / gonflement des argiles ainsi que les recommandations techniques pour la construction dans ces zones sont portées en Annexe au rapport de présentation du PLU.

### **3 – Risque sismique**

La commune de CREISSAN est classée en zone de risque sismique de niveau faible (2) par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Il sera fait application sur l'ensemble de la commune de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ». Ces dispositions sont portées en Annexe au rapport de présentation.

### **4 – Risque incendie – feux de forêt**

L'article 13 de chaque zone concernée fait référence à l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé en application de l'arrêté DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif à la prévention des incendies de forêts « Débroussaillage et maintien en état débroussaillé », porté en Annexe 6.4 au PLU avec le plan et la liste des références cadastrales des parcelles concernées.

### **5 – Risque lié aux canalisations de transport de gaz**

Ce risque est lié au passage sur le territoire communal de deux canalisations de transport de gaz : Artère du Midi (canalisation DN 800) ; et Antenne Maureilhan – BSN (canalisation DN 150) ; les zones d'effet soumises à des prescriptions réglementaires spécifiques, sont reportées au plan de zonage de part et d'autre de ces deux canalisations.

## **6 – Nuisances sonores liées aux infrastructures**

Les secteurs limitrophes de la RD 612 sont, sur une largeur de 100 m (correspondant à un classement en catégorie sonore 3), soumis aux prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement.

## **9 – LEXIQUE GENERAL**

### **Accès :**

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite de terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie sur la voie de desserte ouverte à la circulation publique ou la servitude de passage.

### **Acrotère :**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

### **Adossement :**

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant ; la longueur minimum sur laquelle les deux constructions doivent être adossées peut être fixée par le règlement.

### **Alignement :**

L'alignement correspond à la limite (constituée par un plan vertical) entre le domaine public et le fond privé. Les dispositions de l'article 5 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

### **Annexe ou construction annexe :**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Bâtiment principal :**

Le bâtiment principal est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de bâtiments et constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments et constructions ayant la même fonction.

### **Construction**

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

### **Construction existante**

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

**Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :**

Le coefficient d'emprise au sol est le pourcentage maximum d'emprise au sol de la ou des constructions, rapportée à la surface de l'unité foncière d'implantation.

**Contigu :**

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës) sur une longueur minimale qui peut le cas échéant être précisée par le règlement.

**Destination :**

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme (dans sa rédaction en vigueur au 31/12/2015) fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Egout du toit :**

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

**Emprise au sol :**

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

Constituent ainsi de l'emprise au sol : les constructions créatrices de surface de plancher, les bassins de piscines (intérieures ou non, couvertes ou non), les abris non fermés, les hangars non fermés.....

**Emprise publique :**

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

**Espaces non imperméabilisés :**

Les espaces non imperméabilisés sont soit des espaces végétaux (jardins, espaces verts....) soit des espaces minéraux dont le revêtement est par nature non imperméable et autorise l'infiltration des eaux de pluie (graviers, dalles evergreen....)

**Extension :**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent les éléments structurels tels que les bois, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.



**Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture. La cote du faîtage est une des cotes de référence retenue pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente.

**Gabarit**

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

**Hauteur**

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 la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**Limites séparatives :**

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

**Modification de construction :**

Transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

**Reconstruction :**

La reconstruction correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire.

**Toit terrasse :**

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) plate ou quasiment plate (c'est à dire ne comportant que de faibles pentes permettant l'écoulement des eaux).

**Unité foncière :**

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Voies publiques :**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

**Opération d'aménagement d'ensemble :**

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- les lotissements,
- les Association Foncière Urbaine (AFU),



dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent. Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur.