



Commune de  
Lacoste (34)

## PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
18 décembre 2014	12 septembre 2018	19 mars 2019	13 novembre 2019

approbation

### 5 - Règlement

# SOMMAIRE

1. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
1.1. INTRODUCTION	2
1.2. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES	3
2. TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES	7
2.1. REcul DES COURS D'EAU	8
2.2. GESTION DES EAUX PLUVIALES	8
2.3. PÉRIMÈTRE DES MONUMENTS HISTORIQUES	8
2.4. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23	8
2.5. PRÉSUMPTION ARCHÉOLOGIE	9
2.6. INFRASTRUCTURES - RÉSEAUX	9
2.7. ÉQUIPEMENTS PUBLICS	10
2.8. RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS SINISTRE	10
2.9. DIVERS - BÂTI EXISTANT NON CONFORME A LA RÈGLE	10
3. TITRE II : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
3.1. CHAPITRE I - ZONE UA	12
3.2. CHAPITRE I - ZONE UB	20
3.3. CHAPITRE II - ZONE UC	28
4. TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	37
4.1. CHAPITRE I - ZONE AU	38
5. TITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	47
5.1. CHAPITRE I - ZONE A	48
6. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	55
6.1. CHAPITRE I - ZONE N	56
7. ANNEXE 1 - BÂTIMENTS IDENTIFIÉS ET REPÉRÉS OÙ LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISÉ	63
8. ANNEXE 2 - PROTECTIONS PATRIMONIALES (ART. L 151-19) ET DE BIODIVERSITÉ (ART. L 151-23)	65
9. ANNEXE 3 - LEXIQUE	71



---

# I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

---

## 1.1. INTRODUCTION

---

### 1.1.1. CHAMP TERRITORIAL

#### D'APPLICATION

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LACOSTE.

### 1.1.2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

---

1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux Règles Générales d'Urbanisme définies au chapitre 1<sup>er</sup> du titre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, ainsi que les articles R.111-1-b et R. 111-21 hors AVAP<sup>1</sup> et PSMV<sup>2</sup>.

2 - S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, nonobstant la mention «non réglementé» y figurant :

- a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.
- b) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - les périmètres sensibles ;
  - les zones d'intervention foncière ;
  - les zones d'aménagement différé ;
  - les secteurs sauvegardés ;
  - les périmètres de restauration immobilière ;
  - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.
- c) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le code forestier, le code de l'environnement, le Règlement Sanitaire Départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc...

<sup>1</sup> AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

<sup>2</sup> PSMV Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

3 - Les constructions techniques soumises à réglementation particulière ne sont pas réglementées par le présent Plan Local d'Urbanisme.

### 1.1.3. DIVISION DU TERRITOIRE EN

#### ZONES

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

#### LES ZONES URBAINES ÉQUIPÉES IMMÉDIATEMENT CONSTRUCTIBLES

Zone **Uba** correspondant à la zone urbaine dense du village et du hameau du Mas Audran

Zone **Ufb** correspondant au faubourg du village

Zone **UC** : correspondant à une urbanisation mixte à dominance d'habitat

#### LES ZONES FUTURES D'URBANISATION

Zone **AU** : réservée à une urbanisation future mixte habitat et activités compatibles avec l'habitat uniquement, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

#### LES ZONES AGRICOLES

Zone **A** protégée en raison de son potentiel agricole, et les secteurs **A1** où l'accès à l'eau est inexistant, **Ap** correspondants à des secteurs d'enjeux paysagers.

#### LES ZONES NATURELLES

Zone **N** protégée en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages, comprenant le secteur **NO** identifié au titre de la biodiversité où toute construction est interdite, **Nep** où des équipements sont déjà présents dans l'espace naturel et **Nj** comprenant des jardins potagers.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend en outre des emplacements réservés, des espaces boisés classés et des secteurs de protection particulière.

---

## 1.2. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES

---

### 1.2.1. LES SECTEURS DE PROTECTION PARTICULIÈRE

---

Les documents graphiques font apparaître des secteurs de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

### 1.2.2. ADAPTATIONS MINEURES

---

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme).

### 1.2.3. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

---

Il est rappelé que les constructions, aménagements et autres occupations du sol peuvent être soumis à autorisation au titre des droits des sols, conformément aux articles R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Rappel des principales règles (non exhaustif).

#### **SOMIS À PERMIS DE CONSTRUIRE**

##### **Constructions nouvelles**

Il précise, à cet égard, que la qualité de constructions peut être reconnue à un ouvrage ne comportant pas de fondations ( C. urb., art. L. 421-1).

Le champ d'application du permis de construire est ainsi défini par défaut. Le code établit une liste exhaustive des constructions non soumises à permis de construire, c'est-à-dire celles qui sont :

- soit dispensées de toute formalité et dont la liste figure aux articles R\*. 421-2 à R. 421-8-1 du code de l'urbanisme;
- soit assujetties à déclaration préalable par les articles R. 421-9 à R. 421-12 du code de l'urbanisme.

Les constructions qui ne sont pas répertoriées dans une des catégories ci-dessus tombent automatiquement dans le régime du permis de construire.

#### **Travaux sur existant et changement de destination soumis à permis de construire**

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que les changements de destination de ces constructions sont, en principe, dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- des travaux soumis à permis de construire dont la liste est fixée par les articles R\*. 421-14 à R. 421-16 du code de l'urbanisme ;
- des travaux qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dont la liste est fixée par l'article R\*. 421-17 du code de l'urbanisme.

Le code de l'urbanisme soumet toujours les travaux réalisés sur les constructions existantes à permis de construire lorsque la surface créée excède les 20 m<sup>2</sup>. Ce n'est que par exception qu'il porte à 40 m<sup>2</sup> de surface le seuil maximum d'exonération du permis de construire (au profit du régime déclaratif) pour les projets d'extension situés en zone urbaine dans les communes couvertes par un PLU ou document d'urbanisme en tenant lieu.

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparation ordinaires :

- les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- dans les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup>. Toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de 20 m<sup>2</sup> et d'au plus 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R\*. 431-2 ;
- les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R\*. 123-9.

## ■ Changement de destination

Les changements de destination visés par l'article R\*. 123-9 du code de l'urbanisme, accompagnés ou non de travaux, sont soumis à tout le moins à déclaration préalable ( C. urb., art. R\*. 421-17, b) sinon à permis de construire ( C. urb., art. R\*. 421-14, c). Celui-ci est, en effet, nécessaire dans le cas où le changement de destination s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade d'un bâtiment. Une déclaration préalable sera suffisante pour les changements de destination sans travaux ou dès lors qu'il s'agira d'effectuer des travaux légers tels que de simples déplacements de cloisons, percements de murs intérieurs ou de planchers.

Dans les secteurs sauvegardés dont le PSMV est approuvé, sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles soumis à des servitudes particulières par le PSMV au titre de l'article L. 313-1, III, du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ont pour objet ou pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants ;
- les travaux qui portent sur un élément que le PSMV a identifié, en application de l'article L. 123-1-5, 7°, du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire.

Seuls échappent à cette obligation les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et les travaux dispensés de toute formalité pour des motifs de sécurité.

## ■ Soumis à permis d'aménager

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007, les régimes particuliers sont été supprimés en quasi-totalité pour laisser la place au permis d'aménager. Ce nouveau type d'autorisation d'urbanisme régit les projets d'installations et d'aménagement. Il se conjugue étroitement avec le régime de la déclaration préalable, cette dernière étant exigée pour les projets non soumis à permis d'aménager mais néanmoins trop conséquent pour ne pas pouvoir être dispensés de toute formalité.

La délivrance d'un permis d'aménager est notamment requise pour :

- certains lotissements et remembrements ;
- la création, le réaménagement ou l'agrandissement des terrains de camping, des parcs résidentiels de loisirs et des villages de vacances ;
- les parcs d'attraction, aires de jeux et de sport d'une superficie supérieure à 2 ha ;
- les golfs de plus de 25 ha ;
- les aires de stationnement des habitats de loisirs (caravanes, résidence mobile) de plus de 50 unités ;
- certains affouillements.

Dans les secteurs protégés, les aménagements et installations en principe soumis à déclaration préalable tombent dans le champ d'application du permis d'aménager. Sont notamment visés les projets situés en secteur sauvegardé quelle que soit leur importance (parc d'attraction, aires de jeux, golfs, aires de stationnement, etc.) ou en zone littorale (chemins piétonniers ou cyclables, aires de stationnement, etc.).

## ■ Soumis à déclaration préalable

Une déclaration préalable doit désormais être déposée pour les projets portant sur des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leur dimension, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis ( C. urb., art. L. 421-4). Cette disposition, complétée par les articles R. 421-9 et s. du code de l'urbanisme, confère à ce régime déclaratif un domaine d'application beaucoup plus vaste que celui de l'ancienne déclaration de travaux. Il couvre, en effet, non seulement des travaux antérieurement soumis au régime d'exemption du permis de construire, mais encore des opérations relevant de régimes spéciaux aujourd'hui abrogés. Il en est ainsi pour :

- les clôtures ;
- certains aménagements dans les campings, les lotissements, les secteurs sauvegardés ou les zones de restauration immobilière ;
- une partie des aménagements antérieurement soumis au régime des installations et travaux divers et qui relèvent désormais de la déclaration préalable ou du permis d'aménager selon leur importance.

En dehors des secteurs sauvegardés et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à 5 m<sup>2</sup> et répondant aux critères cumulatifs suivants :
- > une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 m ;

- > une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> ;
- > une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> ;
- les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R\*. 111-32, dont la surface de plancher est supérieure à 35 m<sup>2</sup> ;
- les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :
  - > une hauteur au-dessus du sol supérieure à 12 m ;
  - > une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> ;
  - > une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> ;
- les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à 63 000 volts ;
- les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 mètres ;
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m ;
- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 m et 4 m, et dont la surface au sol n'excède pas 2 000 m<sup>2</sup> sur une même unité foncière
- les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à 3 kW et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser 1,80 m ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à 3 kW et inférieure ou égale à 250 kW quelle que soit leur hauteur;
- les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à 10 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

de sol est sanctionnable (article L 160-1 du code de l'urbanisme).

#### 1.2.4. LES SANCTIONS

L'exécution des travaux en méconnaissance des règles peut entraîner :

- des sanctions pénales : le défaut d'obtention de permis ou de déclaration préalable est un délit (article L.480-4 nouveau du Code de l'Urbanisme).
- des mesures administratives : dans certains cas, l'administration peut ordonner l'interruption des travaux.
- des sanctions civiles : celui qui subit des préjudices du fait de l'implantation d'une construction peut en réclamer réparation, dans un délai de 5 ans.

Il est rappelé que le non respect du règlement, même pour des travaux non soumis à autorisation de droit



---

## II. TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

---

---

### 1.3. AZI

---

Le territoire communal est soumis au risque inondation, défini par l'AZI (Atlas des Zones Inondables). Des conditions particulières d'occupation du sol sont définies sur les zones concernées.

---

### 1.4. REcul DES COURS D'EAU

---

En application du principe de précaution, et en l'absence d'étude hydraulique, toute construction doit être implantée à au moins 20m des berges des cours d'eau pour préserver les espaces minimum de bon fonctionnement.

Les cours d'eau qui imposent ce recul sont repérés sur les documents graphiques.

Dans le cas d'une étude hydraulique, ce recul pourra être ajusté, sans toutefois être réduit à moins de 10m des berges.

---

### 1.5. GESTION DES EAUX PLUVIALES

---

Favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle par :

- l'installation de pavés poreux alvéolans
- la constitution d'allées en gravier
- Etc....
- Limiter les ruissellements à l'intérieur de la parcelle ;
- Favoriser l'infiltration à la parcelle en orientant le ruissellement vers les espaces verts

Les opérations rejetant dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure à 1 ha, feront l'objet d'une procédure Loi sur l'eau (régime de la déclaration ou d'autorisation).

Pour les opérations non concernées par une procédure IOTA et les opérations rejetant les eaux dans les systèmes d'assainissement (canalisations enterrées, fossés bétonnés), l'infiltration des eaux à la parcelle sera privilégiée mais uniquement pour les eaux de toitures. Dans ce cas, le pétitionnaire justifiera le dimensionnement des ouvrages par un rapport d'études précisant notamment les résultats des tests d'infiltration, l'évaluation des incidences et des risques de colmatage du dispositif envisagé. Les volumes de rétention aménagés sur les toitures (toitures terrasses) sont pris en compte dans le calcul des volumes à compenser à condition que les ouvrages de fuite et les surverses soient visibles.

Toute nouvelle imperméabilisation liée à une construction, voirie ou parking, devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion minimale de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Le rejet des eaux pluviales en sortie du dispositif de compensation est autorisé dans le réseau pluvial existant à hauteur d'un débit de fuite inférieur ou égale à 50 l/s/ha.

La mutualisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales sera privilégiée pour les opérations d'ensemble afin notamment de limiter au maximum le nombre de bassin de compensation à l'imperméabilisation.

Le réseau pluvial à ciel ouvert (bassins, noues, fossés pluviaux, ...) sera végétalisé pour favoriser la dépollution des eaux de ruissellement.

---

### 1.6. PÉRIMÈTRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

---

Les demandes de permis de construire, inscrites dans le périmètre de protection des Monuments Historiques seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

---

## 1.7. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23

---

Des éléments du patrimoine culturel ou écologique à préserver au titre de l'article L.151-19 et/ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les plans de zonage.

- Leur destruction ou transformation est interdite;
- Leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire.
- Les coupes ou abattages d'arbres (qui pourraient s'avérer nécessaires dans le cadre d'entretien ou de sujets malades et ou dangereux), ainsi que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, ou de continuité écologique, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, alinéas g et h.

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 :

- les éléments du « petit patrimoine » tels que les croix de chemin doivent être préservés et restaurés, mais peuvent être légèrement déplacés dans un objectif de mise en valeur
- les puits doivent être restaurés, même si leur fonctionnement hydraulique n'est plus effectif : ceci concerne les parties en pierres, mais aussi les éléments de toiture, les pompes à bras et autres éléments mécaniques

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23:

- Tout projet susceptible de porter atteinte aux secteurs d'intérêt écologique (talus, fossés, zones humides, milieux ouverts, milieux boisés, etc.) repérés au règlement graphique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même.
- Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement ou modification du fonctionnement hydraulique des zones humides sont interdits.
- Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation des secteurs d'intérêt écologique présents et notamment l'intégrité des communautés végétales et des zones humides est interdit.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes à celles

supprimées, tant en quantité (nombre) qu'en qualité (espèces, essences)

- Les essences végétales doivent respecter les milieux naturels et toute plante invasive ou non endémique est interdite.

---

## 1.8. PRÉSUMPTION ARCHÉOLOGIE

---

L'article 3 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003, codifiée à l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, prévoit que l'Etat, avec le concours des collectivités territoriales, dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Dans le cadre de l'établissement de cette carte, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

En application de ces dispositions, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Ce zonage qui est susceptible d'être révisé en fonction de nouvelles découvertes, correspond à une sélection des sites majeurs ou à des concentrations de sites importants sur lesquels la saisine des services de l'Etat est obligatoire pour les opérations d'urbanisme et d'aménagement.

Cette cartographie ne préjuge pas de la présence éventuelle d'autres sites dans les parties du territoire non identifiées.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au Service Archéologique communal agréé. Cette consultation en amont peut permettre en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Dans les zones de présomption archéologique, la sai-

sine de la DRAC sera réalisée.

---

## I.9. INFRASTRUCTURES - RÉSEAUX

---

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est autorisée, dans le respect des règles applicables du présent PLU.

Dans toutes les zones, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

Conformément à l'article L. 65-1 du code des P et T, il convient de faire élaguer les plantations et arbres gênant ou compromettant le fonctionnement des lignes de télécommunications.

---

## I.10. ÉQUIPEMENTS PUBLICS

---

Les équipements publics peuvent ponctuellement déroger aux règles de la zone dans laquelle ils sont implantés si les prescriptions liées à l'équipement public le nécessite.

---

## I.11. RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS SINISTRE

---

La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée, dans un délai de 10 ans, dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

---

## I.12. DIVERS - BÂTI EXISTANT NON CONFORME A LA RÈGLE

---

Dans toutes les zones, toute demande de transformation de bâtiment existant ne peut pas avoir pour effet d'augmenter les conditions de non conformité.



---

### III. TITRE II : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

---

## III.1. CHAPITRE I - ZONE UA

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

---

Elle recouvre les parties anciennes du village et du hameau du Mas Audran et la réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

Cette zone est partiellement concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- AC2 : site inscrit
- AS1 : périmètre de captages

Cette zone est aussi concernée par :

- gestion des eaux pluviales ;
- protection au titre du patrimoine, article L.151-19.

Pour ces différents points, il est fait renvoi aux dispositions générales et aux règles communes à toutes les zones.

### SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

---

#### III.1.1. Zone Ua : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les constructions liées aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles, à l'exception de celles déjà existantes à la date d'approbation du présent document ;
- Les exploitations forestières ;
- L'industrie.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- le stationnement de caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ou forestière.

#### III.1.2. Zone Ua : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

---

Les constructions des destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- Les extensions des exploitations agricoles sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document ;
- Le commerce de gros est autorisé dans la limite de 100m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m<sup>2</sup> en tout);
- Les entrepôts sont autorisés dans la limite de 100m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m<sup>2</sup> en tout).
- Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone. Les constructions devront utiliser et respecter la topographie existante.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions d'absence de nuisance incompatible

avec le caractère résidentiel du voisinage

### III.1.3. Zone Ua : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

## SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

---

### ■ **Volumétrie et implantation des constructions**

#### III.1.4. Zone Ua : Emprise au sol des constructions

*Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.*

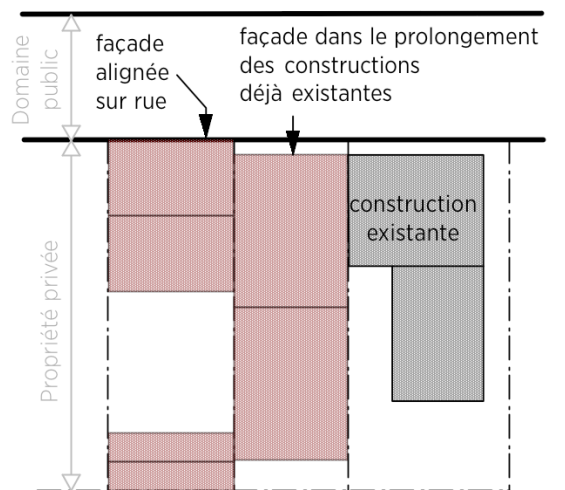
Les emprises sont traduites dans les documents graphiques.

#### III.1.5. Zone Ua : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le lexique.*

### □ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées si aucune disposition ne figure au document graphique.



Implantation sur voies et emprises publiques

### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- -en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur
- pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

### □ DISPOSITIONS CONCERNANT LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT :

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles respectent les règles définies ci-dessous et qu'elles soient situées à 4 m minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piéton et 4,50 m minimum au-dessus du niveau de la chaussée pour les voies dépourvues de trottoir.

Certaines implantations spécifiques, imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques.

### III.1.6. Zone Ua : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle

*Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le lexique.*

### □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées, en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre de la parcelle.

En fond de parcelle, les constructions sont soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 2 mètres.

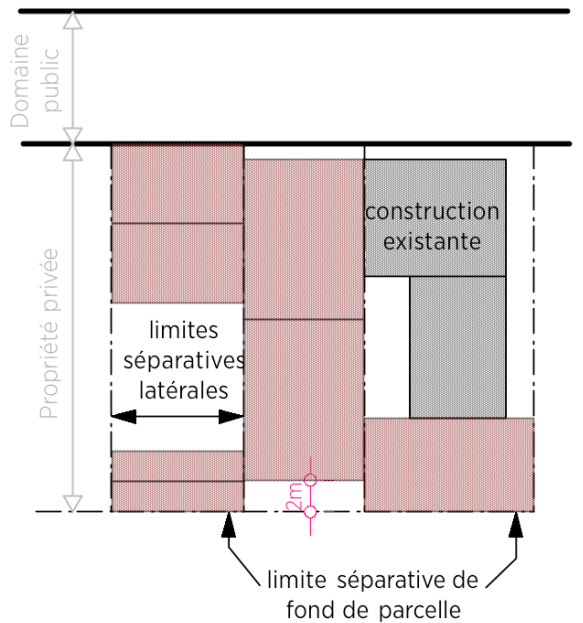
### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- dans la mesure où l'implantation de la construction contribue à un ordonnancement urbain des constructions projetées entre elles ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;

- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.



Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

### III.1.7. Zone Ua : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

### III.1.8. Zone Ua : Hauteur maximale des constructions

*Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le lexique.*

La hauteur maximale des constructions est fixée sur les documents graphiques.

## ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### III.1.9. Zone Ua : Caractéristiques architecturales et paysagères

La démolition de bâti ancien est interdite.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

#### ■ Toitures

Les couvertures seront à une ou deux pentes, n'excédant pas 35%.

Les seules autorisées les terrasses couvertes en attique côté rue et aménagement de terrasses extérieures côté cour dans le prolongement des étages d'habitation.

Les chiens assis sont interdits.

Les capteurs solaires seront intégrés aux pans de toiture, et non visibles depuis les espaces publics.

Hormis la dérogation des énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront reconstituées en pierre ou mortier de pierre type réhabilitation ou similaire.

Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront conformes à l'environnement proche.

Les souches nouvelles de cheminée seront enduites et, de préférence, surmontées d'un chaperon en tuiles.

#### ■ Façades

Les façades (agglomération de béton, brique,...) seront :

- pour les façades sans pierre ou d'un appareillage médiocre : enduites au mortier de chaux ou produits

façades à base chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin.

- pour les façades en pierre et en appareillage de qualité : mise en valeur en reprenant les joints entre les pierres (sans enduit), ou enduite en totalité. La pierre lorsqu'elle est visible doit être posée en appareillage soigné de type « porteur ». L'aspect en parement collé est interdit. La pierre peut être jointoyée avec du mortier et un sable d'une couleur proche de la couleur de la terre locale. Les contrastes sont interdits. Les joints ne doivent être ni creusés, ni en sur-épaisseur, mais arasés à fleur de pierre.

Les peintures peuvent éventuellement être acceptées, si elles respectent l'aspect environnant des constructions.

Tous les éléments existants de qualité, caractéristiques du bâti ancien, seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes apparentes, ou paraboles en façade sont interdites.

Les gouttières et descentes d'eau pluviale seront de teinte soutenue ou foncée, à l'exclusion du blanc, de préférence en zinc.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

### ■ Ouvertures

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées.

Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes.

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées seront à dominante verticale : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

Les menuiseries nouvelles seront préférentiellement en bois massif.

Peuvent être admises les menuiseries acier, aluminium laqué, mais celles-ci doivent respecter des teintes sombres. Le PVC est interdit.

Les volets basculants ou roulants sont interdits. Les persiennes basculantes sont autorisées.

### ■ Éléments techniques

Les blocs de climatiseur, les paraboles ou tout autre élément rajouté en superstructure sont interdits. Les blocs de climatiseur doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet.

Les capteurs solaires et les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures.

Le guide des capteurs solaires peut utilement être consulté au lien suivant : <http://www.caue-lr.fr/le-guide-des-capteurs-solaires>.

Tout élément en façade est interdit (notamment antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...), à l'exception des descentes d'eau pluviale.

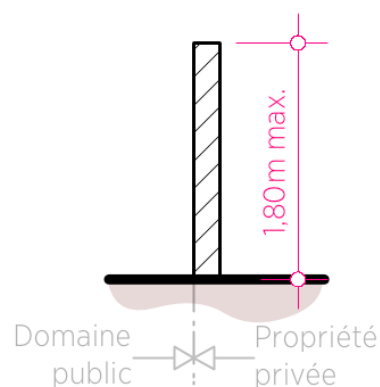
### ■ Clôtures

Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, les clôtures, si elles existent, seront soit :

- en maçonnerie de pierre sèche ou de blocage, d'une hauteur de deux mètres;
- un soubassement bâti (hauteur maximale de 1 m) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale. La hauteur totale sera de 1,80 mètres.

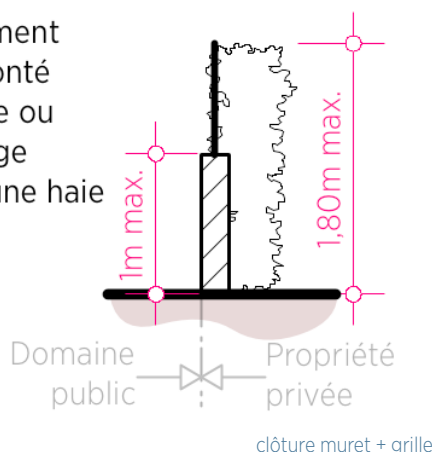
Les murs et murets de clôture seront obligatoirement traités selon les mêmes règles que pour les façades.

plein

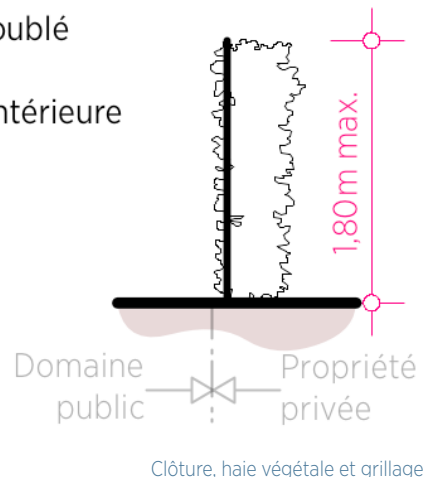


clôture, mur plein

Soubassement bâti surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale



Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage



Sur les limites séparatives, les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur. Elles sont constituées:

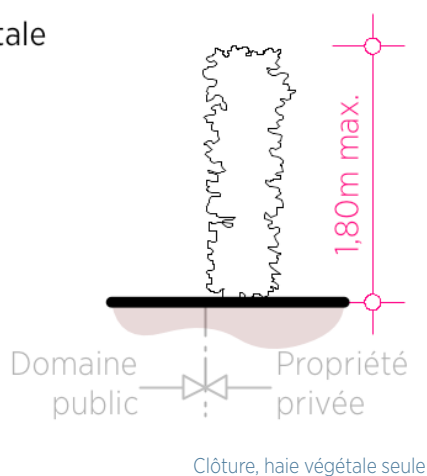
- soit d'une haie végétale,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale de 2m maximum.

L'aspect des clôtures doit être harmonisé avec leur environnement. Elles doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement et être hydrauliquement transparentes (y compris les murs et murets).

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente, ainsi que les roches en affleurement, ne sont pas comptés dans la clôture.

Préalablement à la réalisation de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Départemental. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

Haie végétale seule



### III.1.10. Zone Ua : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2012.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de l'emprise au sol de 20% prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.

### III.1.11. Zone Ua : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les éléments de biodiversité, de paysage (alignements, EBC, surfaces non imperméabilisées, espace de pleine terre, coefficient de biodiversité) sont traduits dans les documents graphiques.

Les essences végétales doivent être locales et adaptées au climat méditerranéen.

Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine : non toxique, non cassante et blessante, non allergisante,...

### III.1.12. Zone Ua : Obligations imposées en matière de stationnement

Il est exigé :

- pour les réhabilitations d'un logement unique déjà existant : pas d'obligation
- pour tous les autres cas (changements de destination en vue de création de logements nouveaux, réhabilitation de deux logements ou plus,...) : une place de stationnement par 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

## SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

### III.1.13. Zone Ua : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Tout nouvel accès sur une route départementale doit être précédé de la consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie.

### III.1.14. Zone Ua : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### ■ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être 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.

#### ■ Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

#### ■ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant. Si un réseau public souterrain est existant, le raccordement en souterrain à ce réseau est obligatoire.

Tout rejet dans les fossés du domaine publique départemental doit faire l'objet d'une consultation préalable des services du département.

#### ■ Electricité et téléphone

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

#### ■ Défense incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie de l'Hérault.

### III.1.15. Zone Ua : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

## III.2. CHAPITRE I - ZONE UB

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre les faubourgs du village et du hameau du Mas Audran et la réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

Cette zone est partiellement concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- AC2 : site inscrit
- AS1 : périmètre de captages

Cette zone est aussi concernée par :

- gestion des eaux pluviales ;
- protection au titre du patrimoine, article L.151-19.

Pour ces différents points, il est fait renvoi aux dispositions générales et aux règles communes à toutes les zones.

### SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

#### III.2.1. Zone Ub : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les constructions liées aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles, à l'exception de celles déjà existantes à la date d'approbation du présent document ;
- Les exploitations forestières ;
- L'industrie.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- le stationnement de caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ou forestière.

#### III.2.2. Zone Ub : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Les constructions des destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- Les extensions des exploitations agricoles sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document ;
- Le commerce de gros est autorisé dans la limite de 100m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m<sup>2</sup> en tout);
- Les entrepôts sont autorisés dans la limite de 100m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m<sup>2</sup> en tout).
- Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone. Les constructions devront utiliser et respecter la topographie existante.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions d'absence de nuisance incompatible

avec le caractère résidentiel du voisinage

### III.2.3. Zone Ub : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

## SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

---

### ■ **Volumétrie et implantation des constructions**

#### III.2.4. Zone Ub : Emprise au sol des constructions

*Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.*

Les emprises sont traduites dans les documents graphiques.

#### III.2.5. Zone Ub : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

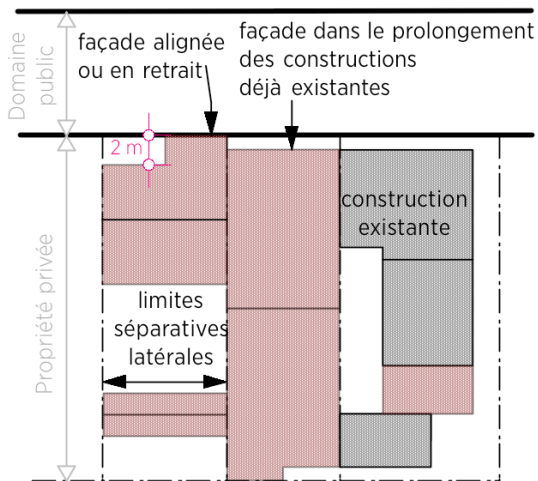
*Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le lexique.*

### □ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Sauf indications spécifiques sur les documents graphiques, les constructions sont :

- soit implantées en limite des voies et emprises publiques, ou des voies privées,
- soit implantées en retrait de 2 mètres des voies et emprises publiques, ou des voies privées,
- soit implantées dans le prolongement des constructions déjà existantes.

Les piscines doivent être implantées à une distance des voies et emprises publiques au moins égale à trois mètres (3 m).



Implantation sur voies et emprises publiques

### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- -en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur
- pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

- Dispositions concernant les saillies sur alignement :

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles respectent les règles définies ci-dessous et qu'elles soient situées à 4 m minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piéton et 4,50 m minimum au-dessus du niveau de la chaussée pour les voies dépourvues de trottoir.

Certaines implantations spécifiques, imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques.

### III.2.6. Zone Ub : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle

*Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le lexique.*

### □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sur les limites latérales, les constructions sont :

- soit implantées en limite séparative,
- soit implantées dans le prolongement des constructions déjà existantes.

Sur les autres limites séparatives (dont les fonds de parcelle), les constructions sont :

- soit implantées en limite séparative,
- soit implantées avec un retrait d'au moins trois mètres (3m),
- soit implantées dans le prolongement des constructions déjà existantes.

La hauteur maximale des constructions implantées sur les limites séparatives non latérales est de quatre mètres (4m).

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à trois mètres (3 m).

### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

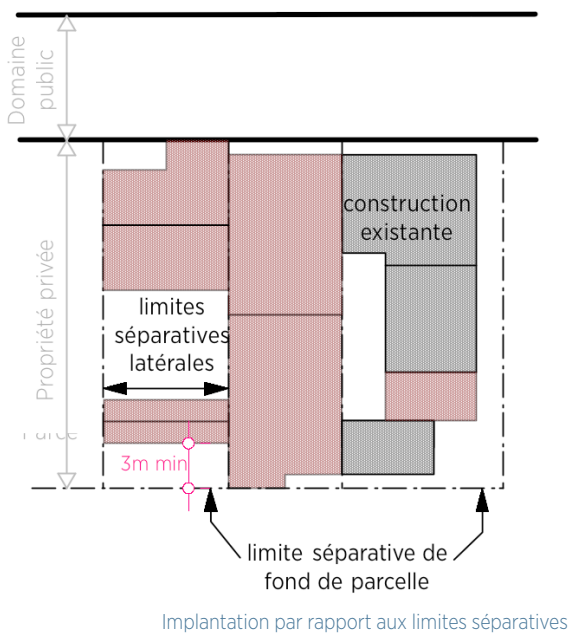
Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- dans la mesure où l'implantation de la construction contribue à un ordonnancement urbain des constructions projetées entre elles ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un

élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.



### III.2.7. Zone Ub : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

### III.2.8. Zone Ub : Hauteur maximale des constructions

*Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le lexique.*

La hauteur maximale des constructions est fixée sur les documents graphiques.

### ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### III.2.9. Zone Ub : Caractéristiques architecturales et paysagères

La démolition de bâti ancien est interdite.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### ■ Toitures

Les couvertures seront à une ou deux pentes, n'excédant pas 35%.

Les seules autorisées les terrasses couvertes en attique côté rue et aménagement de terrasses extérieures côté cour dans le prolongement des étages d'habitation.

Les chiens assis sont interdits.

Les capteurs solaires seront intégrés aux pans de toiture, et non visibles depuis les espaces publics.

Hormis la dérogation des énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront reconstituées en pierre ou mortier de pierre type réhabilitation ou similaire.

Les génoises seront conservées et les nouvelles gé-

noises seront conformes à l'environnement proche.

Les souches nouvelles de cheminée seront enduites et, de préférence, surmontées d'un chaperon en tuiles.

## ■ Façades

Les façades (agglomération de béton, brique,...) seront :

- pour les façades sans pierre ou d'un appareillage médiocre : enduites au mortier de chaux ou produits façades à base chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin.
- pour les façades en pierre et en appareillage de qualité : mise en valeur en reprenant les joints entre les pierres (sans enduit), ou enduite en totalité. La pierre lorsqu'elle est visible doit être posée en appareillage soigné de type « porteur ». L'aspect en parement collé est interdit. La pierre peut être jointoyée avec du mortier et un sable d'une couleur proche de la couleur de la terre locale. Les contrastes sont interdits. Les joints ne doivent être ni creusés, ni en sur-épaisseur, mais arasés à fleur de pierre.

Les peintures peuvent éventuellement être acceptées, si elles respectent l'aspect environnant des constructions.

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes apparentes, ou paraboles en façade sont interdites.

Les gouttières et descentes d'eau pluviale seront de teinte soutenue ou foncée, à l'exclusion du blanc, de préférence en zinc.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

## ■ Ouvertures

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées.

Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes.

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées seront à dominante verticale : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

Les menuiseries nouvelles seront préférentiellement en bois massif.

Peuvent être admises les menuiseries acier, aluminium laqué, mais celles-ci doivent respecter des teintes sombres. Le PVC est interdit.

Les volets basculants ou roulants sont interdits. Les persiennes basculantes sont autorisées.

## ■ Éléments techniques

Les blocs de climatiseur, les paraboles ou tout autre élément rajouté en superstructure sont interdits. Les blocs de climatiseur doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet.

Les capteurs solaires et les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures.

Le guide des capteurs solaires peut utilement être consulté au lien suivant : <http://www.caue-lr.fr/le-guide-des-capteurs-solaires>.

Tout élément en façade est interdit (notamment antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...), à l'exception des descentes d'eau pluviale.

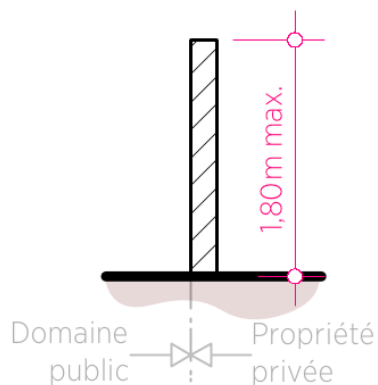
## ■ Clôtures

Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, les clôtures, si elles existent, seront soit :

- en maçonnerie de pierre sèche ou de blocage, d'une hauteur de deux mètres;
- un soubassement bâti (hauteur maximale de 1 m) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale. La hauteur totale sera de 1,80 mètres.

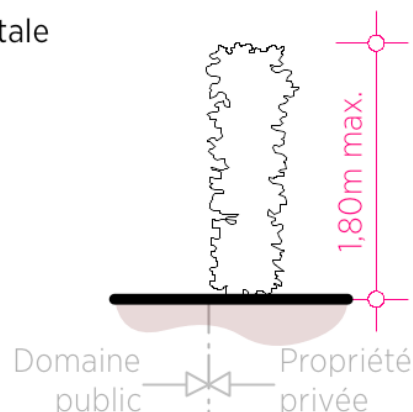
Les murs et murets de clôture seront obligatoirement traités selon les mêmes règles que pour les façades.

plein



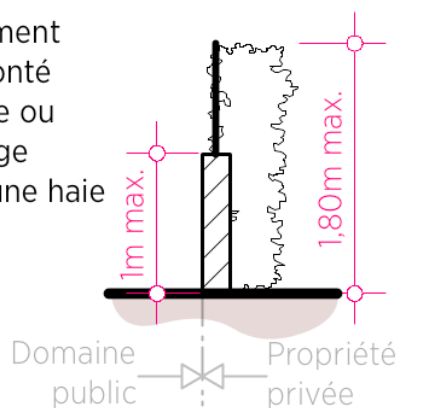
clôture, mur plein

Haie végétale  
seule



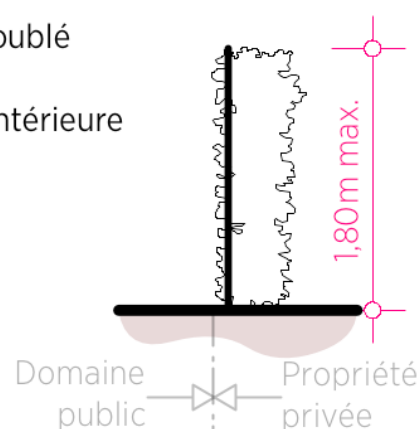
Clôture, haie végétale seule

Soubassement  
bâti surmonté  
d'une grille ou  
d'un grillage  
doublé d'une haie  
végétale



clôture muret + grille

Grillage doublé  
d'une haie  
végétale intérieure  
au grillage



Clôture, haie végétale et grillage

Sur les limites séparatives, les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur. Elles sont constituées:

- soit d'une haie végétale,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale de 2m maximum.

L'aspect des clôtures doit être harmonisé avec leur environnement. Elles doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement et être hydrauliquement transparentes (y compris les murs et murets).

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente, ainsi que les roches en affleurement, ne sont pas comptés dans la clôture.

Préalablement à la réalisation de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Départemental. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

### III.2.10. Zone Ub : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2012.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de l'emprise au sol de 20% prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.

### III.2.11. Zone Ub : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

*Se reporter à la définition de l'espace végétalisé dans le lexique.*

Les éléments de biodiversité, de paysage (alignements, EBC, surfaces non imperméabilisées, espace de pleine terre, coefficient de biodiversité) sont traduits dans les documents graphiques.

Les espaces végétalisés devront couvrir au moins 20% de l'emprise de l'opération.

Les essences végétales doivent être locales et adaptées au climat méditerranéen. Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine : non toxique, non cassante et blessante, non allergisante,...

### III.2.12. Zone Ub : Obligations imposées en matière de stationnement

Il est exigé :

- pour les réhabilitations d'un logement unique déjà existant : pas d'obligation
- pour tous les autres cas (changements de destination en vue de création de logements nouveaux, réhabilitation de deux logements ou plus,...) : une place de stationnement par 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

## SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

### III.2.13. Zone Ub : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Tout nouvel accès sur une route départementale doit être précédé de la consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie.

### III.2.14. Zone Ub : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### ■ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être 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.

#### ■ Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si le réseau collectif existe à proximité et si le secteur est identifié dans le schéma directeur d'assainissement comme raccordable au réseau collectif.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

#### ■ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant. Si un réseau public souterrain est existant, le raccordement en souterrain à ce réseau est obligatoire.

Tout rejet dans les fossés du domaine public départemental doit faire l'objet d'une consultation préalable des services du département.

#### ■ Electricité et téléphone

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

#### ■ Défense incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie de l'Hérault.

### III.2.15. Zone Ub : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

---

## III.3. CHAPITRE II - ZONE UC

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

---

Elle recouvre les zones d'urbanisation mixte où se mêlent habitat et activités, principalement réalisées sous formes de constructions individuelles, dans les abords du village.

Cette zone est partiellement concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- ASI : périmètre de captages

Cette zone est aussi concernée par :

- gestion des eaux pluviales ;
- protection au titre du patrimoine, article L.151-19 ;
- protection au titre de la biodiversité, article L.151-23.

Pour ces différents points, il est fait renvoi aux dispositions générales et aux règles communes à toutes les zones.

Cette zone est aussi concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

---

#### III.3.1. Zone Uc : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les constructions liées aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières (sauf celles déjà existantes, conformément à l'article 2) ;

- Le commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- L'industrie ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- le stationnement de caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ou forestière.

#### III.3.2. Zone Uc : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

En Uc les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- Les extensions des exploitations agricoles sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document ;
- L'artisanat et le commerce de détail, l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les entrepôts et les bureaux sont autorisés dans la limite de 100 m<sup>2</sup> maximum (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m<sup>2</sup> en tout).
- Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone. Les constructions devront utiliser et respecter la topographie existante.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions d'absence de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage

### III.3.3. Zone Uc : Mixité fonctionnelle et sociale

Majoration pour logements intermédiaires : 10% d'emprise au sol

## SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

---

### ■ **Volumétrie et implantation des constructions**

#### III.3.4. Zone Uc : Emprise au sol des constructions

*Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.*

Les emprises sont traduites dans les documents graphiques.

#### III.3.5. Zone Uc : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

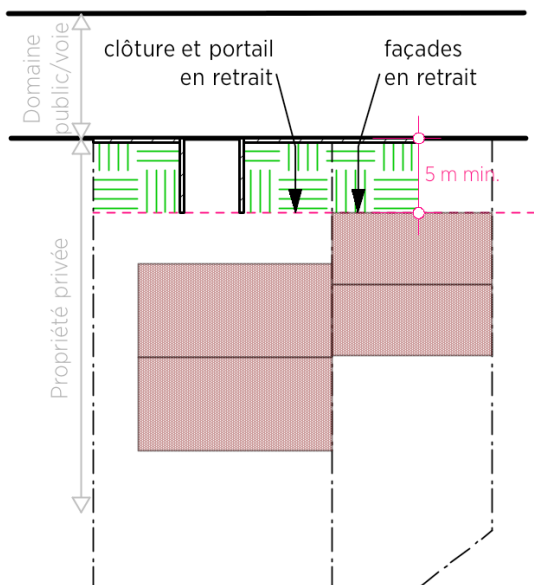
*Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le lexique.*

##### ■ Dispositions générales

Les constructions sont implantées avec un recul minimum de 5 mètres, y compris le long des routes départementales.

Les piscines doivent être implantées à une distance des voies et emprises publiques au moins égale à cinq mètres (5 m).

Certaines implantations spécifiques, imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques ou dans les orientations d'aménagement de chaque secteur.



Implantation sur voies et emprises publiques

#### ■ Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes sur le même bord de voie
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur
- pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

### III.3.6. Zone Uc : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelles

*Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le lexique.*

#### ■ Dispositions générales

Les constructions sont implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

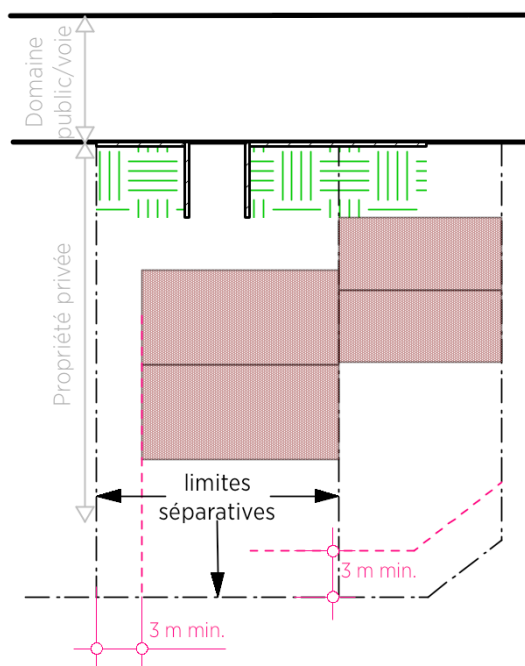
La hauteur maximale des constructions implantées sur les limites séparatives est de quatre mètres (4m).

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à trois mètres (3 m).

#### ■ Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.



Implantation par rapport aux limites séparatives

### III.3.7. Zone Uc : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

### III.3.8. Zone Uc : Hauteur maximale des constructions

*Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le lexique.*

La hauteur maximale des constructions est fixée sur les documents graphiques.

#### ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### III.3.9. Zone Uc : Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

#### ■ Façades

Les façades (agglomération de béton, brique,...) seront enduites au mortier de chaux ou produits de façades à base chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont

autorisés.

L'usage du bois, du verre, de l'acier, en façade comme pour tout autre élément visible de la construction, est autorisé, partiellement avec un maximum d'un tiers de la façade considérée.

Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est déconseillée.

#### ■ Toitures

Les toitures auront une pente maximale de 35 %.

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées, partiellement, avec un maximum de 50% de la surface totale de la toiture. Au-delà des 50% de la surface totale de la toiture, les toitures terrasses sont obligatoirement végétalisées. Les toitures terrasses inaccessibles seront de préférence végétalisées.

Le sens des faitages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

Les toitures seront à deux pentes, avec couvertures en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures végétalisées. Des toits à quatre pentes peuvent être acceptés, mais uniquement dans des proportions rectangulaires (la couverture quatre pentes carrée type « tour » est interdite).

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée. Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

#### ■ Éléments techniques

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdites.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

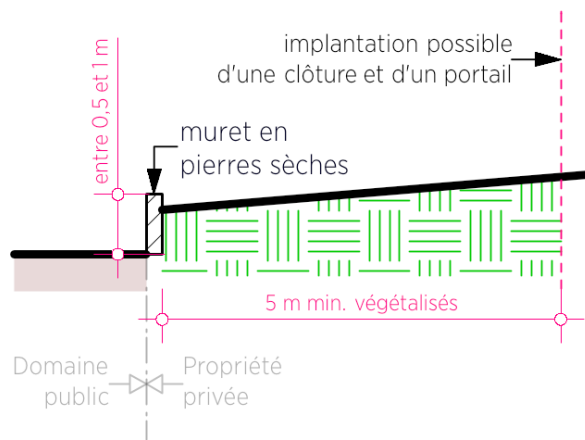
Le guide des capteurs solaires peut utilement être

consulté au lien suivant : <http://www.caue-lr.fr/le-guide-des-captteurs-solaires>.

## ■ Clôtures

**En limite sur voie publique**, les clôtures et les portails sont implantés avec un recul minimum de cinq mètres.

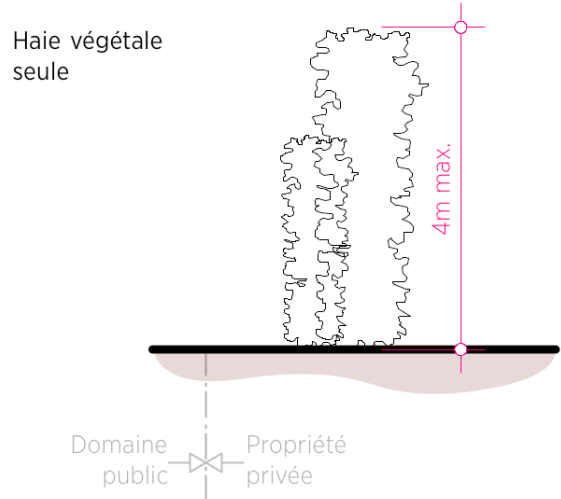
Ce recul est impérativement végétalisé avec un muret en pierres sèches en bordure de voie publique (hauteur entre 0,50 et 1,00 mètre). Au droit des entrées, ce recul de 5m permet le stationnement d'un véhicule devant le portail, sans empiéter sur la voie publique.



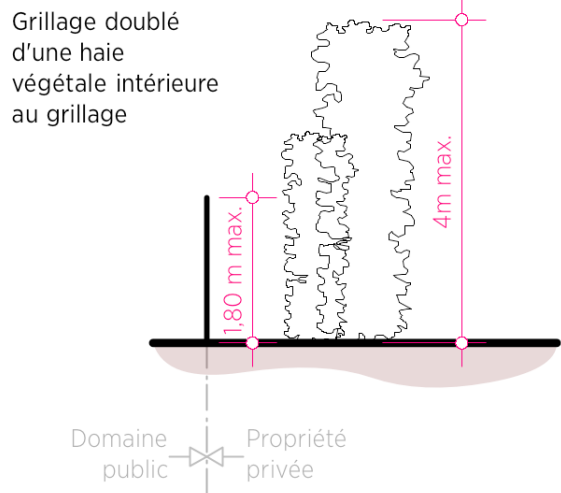
Que ce soit en limite sur voie publique ou en limite de limites séparatives, les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule d'une hauteur maximale de 4 mètres,
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale, hauteur maximale totale 1,80m. Le soubassement doit rester hydrauliquement perméable. Il doit représenter 1/3 de la hauteur totale de la clôture, avec un maximum de 60cm. Le rapport 1/3 soubassement, 2/3 grillage doit impérativement être respecté, et ce même pour des hauteurs inférieures au maximum autorisé de 1,80m.

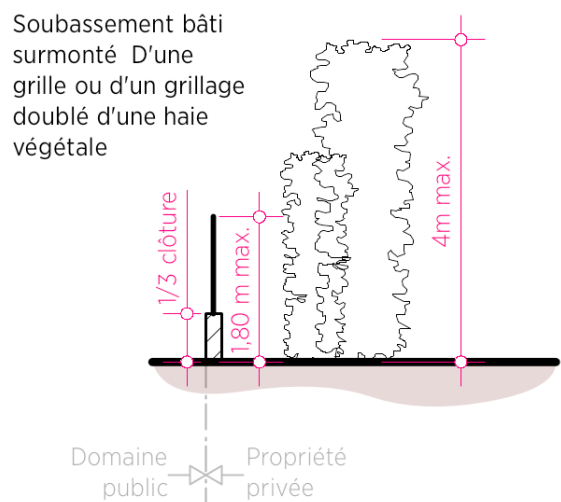
Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente, ainsi que les roches en affleurement, ne sont pas comptés dans la clôture.



Clôture, haie végétale seule



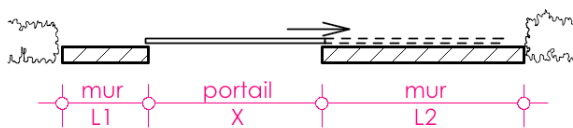
Clôture, haie et grillage



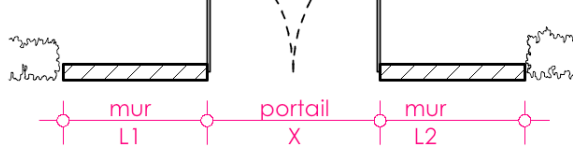
Clôture, haie, muret et grille

Les murs de clôture pleins (maximum 1,80m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Exemple 1 :  
 $L1 + L2 \leq 2X$



Exemple 2 :  
 $L1 + L2 \leq 2X$



Clôtures, murs ponctuels

### III.3.10. Zone Uc : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour pouvoir bénéficier du dépassement d'emprise au sol de 20% prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.

### III.3.11. Zone Uc : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

*Se reporter à la définition de l'espace végétalisé dans le lexique.*

Les éléments de biodiversité, de paysage (alignements, EBC, surfaces non imperméabilisées, espace de pleine terre, coefficient de biodiversité) sont traduits dans les documents graphiques.

Les espaces végétalisés devront couvrir au moins 60% de l'emprise de l'opération.

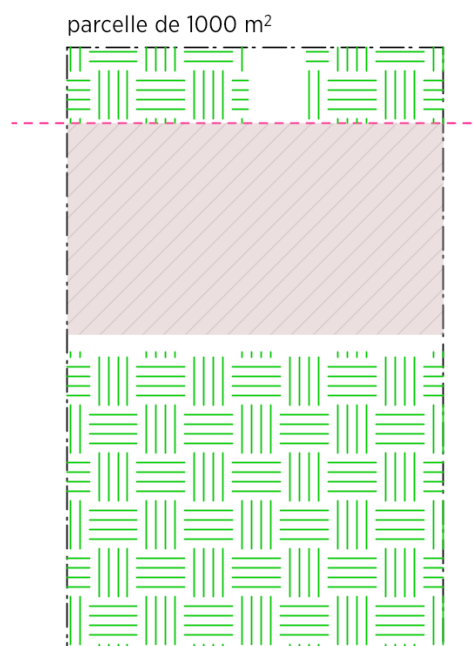
Les essences végétales doivent être locales et adaptées au climat méditerranéen. Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine : non toxique, non cassante et blessante, non allergisante,...

Les haies seront de préférence constituées d'essences différentes et variées.

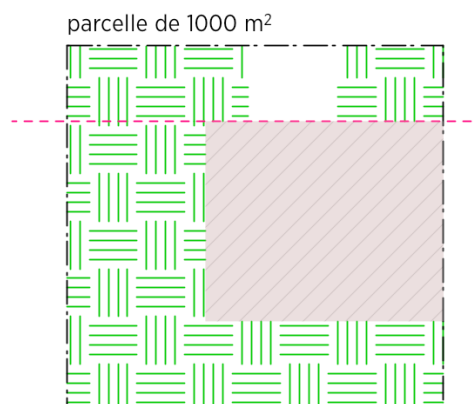
Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les arbres existants doivent être autant que possible conservés. Si un arbre doit être supprimé, il sera remplacé par deux sujets de même développement en taille adulte.



emprise au sol maximum : 350 m<sup>2</sup> maximum  
 espace végétalisé : 600 m<sup>2</sup> minimum  
 espace résiduel : 50 m<sup>2</sup> minimum



emprise au sol maximum : 350 m<sup>2</sup> maximum  
 espace végétalisé : 600 m<sup>2</sup> minimum  
 espace résiduel : 50 m<sup>2</sup> minimum

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions en zone UC

### III.3.12. Zone Uc : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Il est exigé, par logement :

- au moins deux places de stationnement sur l'emprise privée close
- ainsi qu'une place ouverte sur la voie publique.

## SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

### III.3.13. Zone Uc : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Tout nouvel accès sur une route départementale doit être précédé de la consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie.

## □ PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

### III.3.14. Zone Uc : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### ■ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être 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.

#### ■ Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si le réseau collectif existe à proximité et si le secteur est identifié dans le schéma directeur d'assainissement comme raccordable au réseau collectif.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

#### ■ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant. Si un réseau public souterrain est existant, le raccordement en souterrain à ce réseau est obligatoire.

Tout rejet dans les fossés du domaine public départemental doit faire l'objet d'une consultation préalable des services du département.

#### ■ Electricité et téléphone

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

## ■ Défense incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie de l'Hérault.

### III.3.15. Zone Uc : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).





---

## IV. TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

---

---

## IV.1. CHAPITRE I - ZONE AU

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

---

Il s'agit de zones destinées à une urbanisation future dont la destination est l'habitation et les activités compatibles avec l'habitat, urbanisables dans le respect des prescriptions données dans le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elle comprend des secteurs :

- **IAU**, ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du présent document d'urbanisme sous réserve de la capacité en eau potable
- **IIAU**, ouvert à l'urbanisation sous conditions.

Cette zone est partiellement concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- ASI : périmètre de captages

Cette zone est aussi concernée par :

- gestion des eaux pluviales ;
- protection au titre du patrimoine, article L.151-19 ;
- protection au titre de la biodiversité, article L.151-23.

Pour ces différents points, il est fait renvoi aux dispositions générales et aux règles communes à toutes les zones.

Cette zone est aussi concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

---

#### IV.1.1. Zone AU : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les constructions liées aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Le commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- L'industrie ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- le stationnement de caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ou forestière.

### IV.1.2. Zone AU : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Toute ouverture à l'urbanisation des secteurs AU est conditionnée à la réalisation effective des travaux et des autorisations nécessaires pour garantir la distribution d'eau potable, tant qualitativement que quantitativement.

Toute ouverture à l'urbanisation des secteurs AU est conditionnée à la réalisation des équipements de défense incendie du secteur considéré.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- Les extensions des exploitations agricoles sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document ;
- L'artisanat et le commerce de détail, l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les entrepôts et les bureaux sont autorisés dans la limite de 100 m<sup>2</sup> maximum (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m<sup>2</sup> en tout).
- Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone. Les constructions devront utiliser et respecter la topographie existante.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions d'absence de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage

En outre, en secteur **IIAU**, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- à la réalisation à 70% des secteurs IAU (réalisation considérée au stade des permis de construire accordés),
- à la capacité des réseaux,
- à l'utilisation d'au moins 50% des dents creuses de la zone urbaine à la date d'approbation du PLU (selon constat fait dans le rapport de présentation),
- à une modification du PLU (ou une procédure équivalente).

### IV.1.3. Zone AU : Mixité fonctionnelle et sociale

Les secteurs d'implantation d'habitat intermédiaire et/ou groupé sont traduits dans les documents graphiques.

Majoration pour logements intermédiaires : 10% d'emprise au sol

Majoration pour exemplarité énergétique : 20% d'emprise au sol. Dans ce cas, si besoin, une réduction des espaces végétalisés peut être tolérée, pour permettre la réalisation effective de ces 20%.

## SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### IV.1.4. Zone AU : Emprise au sol des constructions

*Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.*

Les emprises sont traduites dans les documents graphiques.

#### IV.1.5. Zone AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le lexique.*

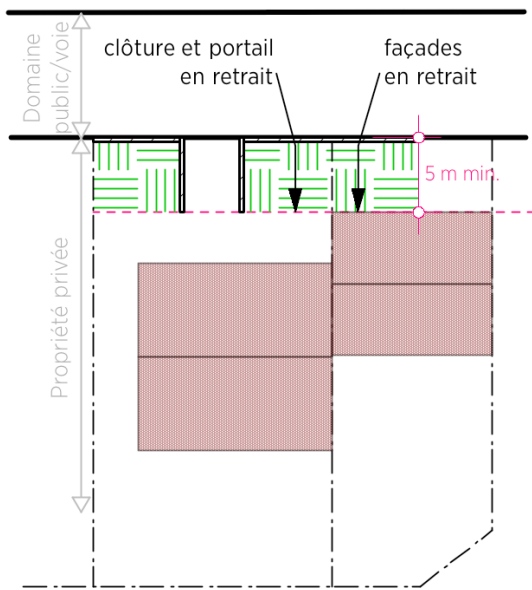
##### ■ Dispositions générales

Les constructions sont implantées avec un recul minimum de 5 mètres, y compris le long des routes départementales.

Les piscines doivent être implantées à une distance des voies et emprises publiques au moins égale à cinq mètres (5 m).

Certaines implantations spécifiques, imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de

sécurité, sont traduites sur les documents graphiques ou dans les orientations d'aménagement de chaque secteur.



Implantation sur voies et emprises publiques

#### ■ Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes sur le même bord de voie
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur
- pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

## IV.1.6. Zone AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelles

*Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le lexique.*

#### ■ Dispositions générales

Les constructions sont implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

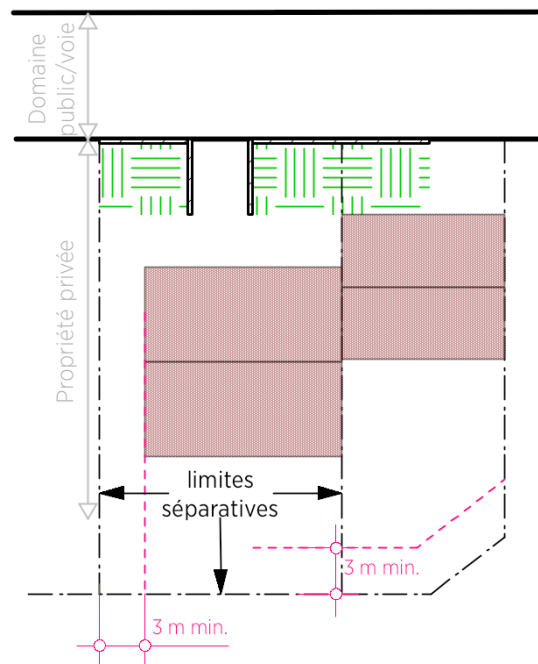
La hauteur maximale des constructions implantées sur les limites séparatives est de quatre mètres (4m).

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à trois mètres (3 m).

#### ■ Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.



Implantation par rapport aux limites séparatives

#### IV.1.7. Zone AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

#### IV.1.8. Zone AU : Hauteur maximale des constructions

*Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le lexique.*

La hauteur maximale des constructions est fixée sur les documents graphiques.

### ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### IV.1.9. Zone AU : Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que

les façades principales et en harmonie avec elles.

### ■ Façades

Les façades (agglomération de béton, brique,...) seront enduites au mortier de chaux ou produits de façades à base de chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissée ou talochée fine ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont autorisées.

L'usage du bois, du verre, de l'acier, en façade comme pour tout autre élément visible de la construction, est autorisé, partiellement avec un maximum d'un tiers de la façade considérée.

Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est déconseillée.

### ■ Toitures

Les toitures auront une pente maximale de 35 %.

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées, partiellement, avec un maximum de 50% de la surface totale de la toiture. Au-delà des 50% de la surface totale de la toiture, les toitures terrasses sont obligatoirement végétalisées. Les toitures terrasses inaccessibles seront de préférence végétalisées.

Le sens des faitages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

Les toitures seront à deux pentes, avec couvertures en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures végétalisées. Des toits à quatre pentes peuvent être acceptés, mais uniquement dans des proportions rectangulaires (la couverture quatre pentes carrée type « tour » est interdite).

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée. Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

### ■ Éléments techniques

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdites.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/

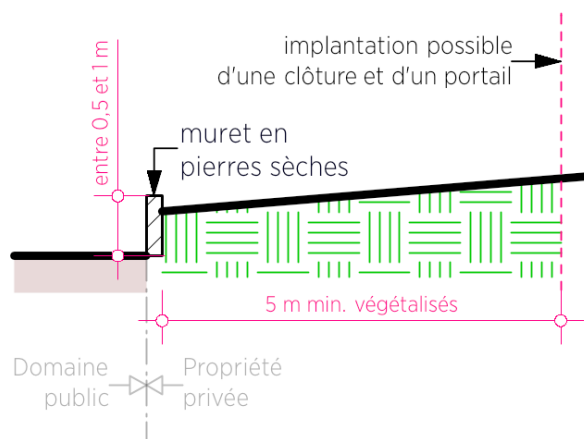
ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Le guide des capteurs solaires peut utilement être consulté au lien suivant : <http://www.caue-lr.fr/le-guide-des-capteurs-solaires>.

## ■ Clôtures

**En limite sur voie publique**, les clôtures et les portails sont implantés avec un recul minimum de cinq mètres.

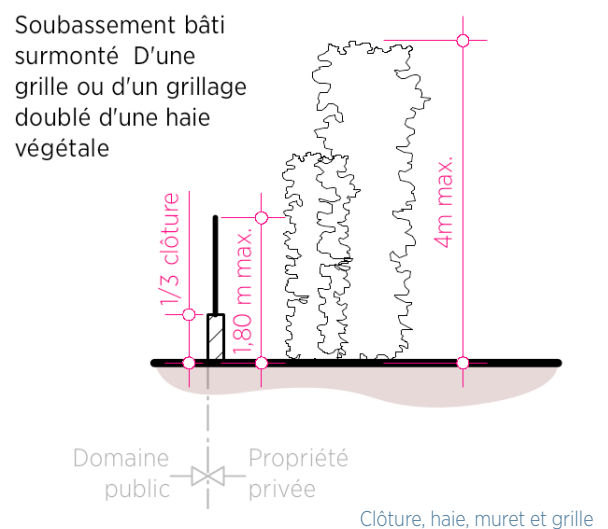
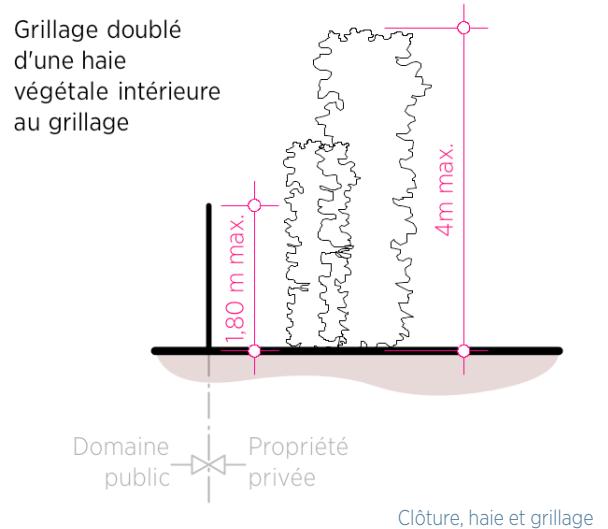
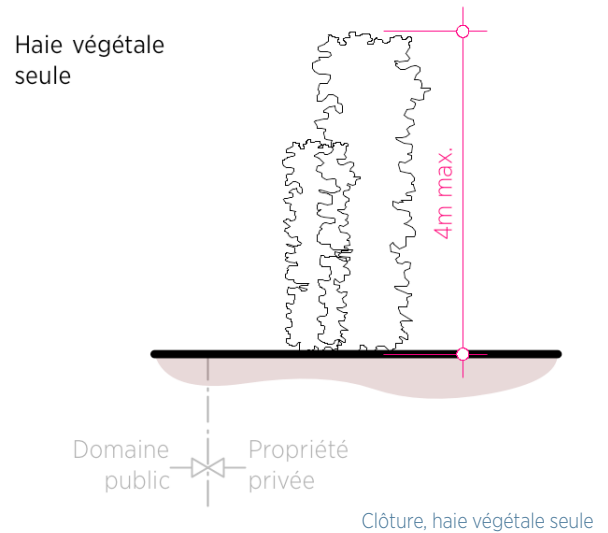
Ce recul est impérativement végétalisé avec un muret en pierres sèches en bordure de voie publique (hauteur entre 0,50 et 1,00 mètre). Au droit des entrées, ce recul de 5m permet le stationnement d'un véhicule devant le portail, sans empiéter sur la voie publique.



Que ce soit en limite sur voie publique ou en limite de limites séparatives, les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule d'une hauteur maximale de 4 mètres,
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale, hauteur maximale totale 1,80m. Le soubassement doit rester hydrauliquement perméable. Il doit représenter 1/3 de la hauteur totale de la clôture, avec un maximum de 60cm. Le rapport 1/3 soubassement, 2/3 grillage doit impérativement être respecté, et ce même pour des hauteurs inférieures au maximum autorisé de 1,80m.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente, ainsi que les roches en affleurement, ne sont pas comptés dans la clôture.

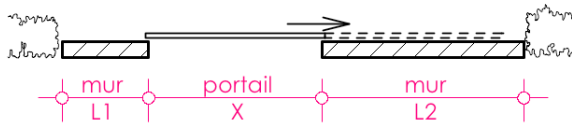


Les murs de clôture pleins (maximum 1,80m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en

support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

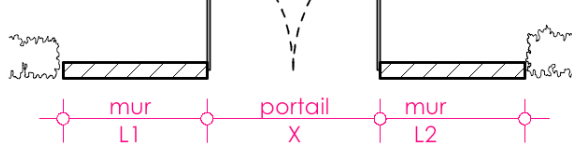
Exemple 1 :

$$L1 + L2 \leq 2X$$



Exemple 2 :

$$L1 + L2 \leq 2X$$



Clôtures, murs ponctuels

#### IV.1.10. Zone AU : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour pouvoir bénéficier du dépassement d'emprise au sol de 20% prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.

#### IV.1.11. Zone AU : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

*Se reporter à la définition de l'espace végétalisé dans le lexique.*

Les éléments de biodiversité, de paysage (alignements, EBC, surfaces non imperméabilisées, espace de pleine terre, coefficient de biodiversité) sont traduits dans les documents graphiques.

Les espaces végétalisés devront couvrir au moins 60% de l'emprise de l'opération.

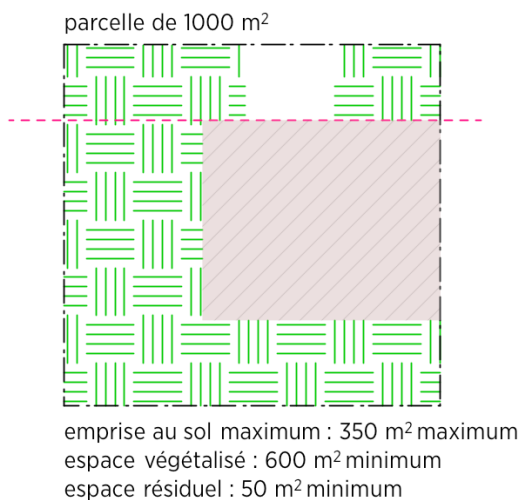
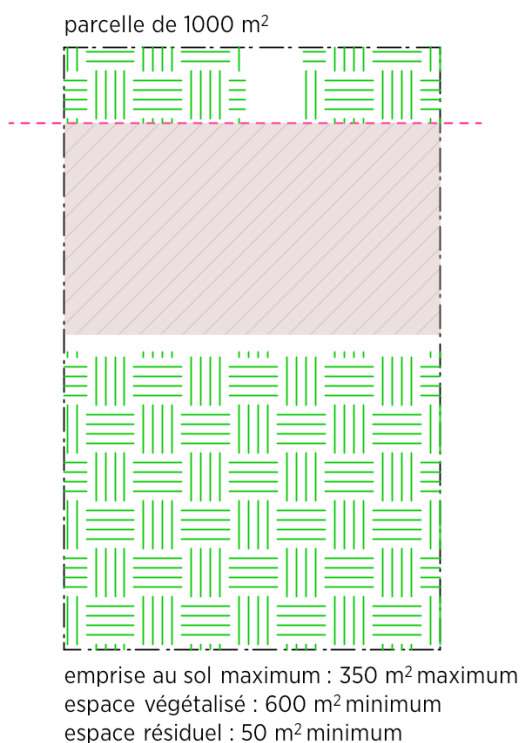
Les essences végétales doivent être locales et adaptées au climat méditerranéen. Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine : non toxique, non cassante et blessante, non allergisante,...

Les haies seront de préférence constituées d'essences différentes et variées.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les arbres existants doivent être autant que possible conservés. Si un arbre doit être supprimé, il sera remplacé par deux sujets de même développement en taille adulte.



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions en zone AU

#### IV.1.12. Zone AU : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Il est exigé, par logement :

- au moins deux places de stationnement sur l'emprise

- privée close
- ainsi qu'une place ouverte sur la voie publique.

#### IV.1.13. SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

##### IV.1.14. Zone AU : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieurs

à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Tout nouvel accès sur une route départementale doit être précédé de la consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie.

#### **PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS**

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

### IV.1.15. Zone AU : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### ■ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être 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.

#### ■ **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si le réseau collectif existe à proximité et si le secteur est identifié dans le schéma directeur d'assainissement comme raccordable au réseau collectif.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

#### ■ **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant. Si un réseau public souterrain est existant, le raccordement en souterrain à ce réseau est obligatoire.

Tout rejet dans les fossés du domaine public départemental doit faire l'objet d'une consultation préalable des services du département.

#### ■ **Electricité et téléphone**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux

électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

#### ■ **Défense incendie**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie de l'Hérault.

### IV.1.16. Zone AU : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).





---

## V. TITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

## V.1. CHAPITRE I - ZONE A

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de son potentiel agricole.

Elle comprend des secteurs :

- **A**, à vocation agricole où les constructions à vocation agricole sont autorisées y compris l'habitation nécessaire à l'exploitation agricole ;
- **A1** à vocation agricole où les constructions à vocation agricole sont autorisées mais pas l'habitation nécessaire à l'exploitation agricole ;
- **Ap** à vocation agricole mais où toute nouvelle construction (y compris agricole) est interdite en raison des enjeux paysagers majeurs.

Cette zone est partiellement concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- AC1 : monument historique inscrit ou classé
- AC2 : site inscrit ou classé
- AS1 : périmètre de captages
- I4 : voisinage d'une ligne électrique
- T1 : ligne ferroviaire

Cette zone est aussi concernée par :

- gestion des eaux pluviales ;
- protection au titre du patrimoine, article L.151-19 ;
- protection au titre de la biodiversité, article L.151-23 ;
- zone de présomption archéologique ;
- zone affectée par le bruit des infrastructures.

Pour ces différents points, il est fait renvoi aux dispositions générales et aux règles communes à toutes les zones.

### SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

#### V.1.1. Zone A : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

A **A**, sont interdites les constructions aux destinations et sous-destinations suivantes :

- L'habitation, autre que celle liée et nécessaire à une exploitation agricole et/ou forestière, sauf extension d'habitation existante (cf article 2) ;
- Le commerce et activités de services ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sauf conditions édictées à l'article 2
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

En **A1**, sont interdites les constructions aux destinations et sous-destinations suivantes :

- L'habitation, même liée et nécessaire à une exploitation agricole et/ou forestière, sauf extension d'habitation existante (cf article 2) ;
- Le commerce et activités de services ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sauf conditions édictées à l'article 2
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

En **Ap**, sont interdites les constructions aux destinations et sous-destinations suivantes :

- L'exploitation agricole et forestière, sauf extension de l'existant (cf article 2) ;
- L'habitation sauf extension de l'existant (cf article 2) ;
- Le commerce et activités de services ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sauf conditions édictées à l'article 2
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- le stationnement de caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une

superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone;

- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières ;
- les centrales photovoltaïques au sol;
- les éoliennes de grande hauteur (non domestique).

Dans les **secteurs concernés par l'Atlas des Zones Inondables (AZI)**, les nouvelles constructions, extensions ou annexes sont interdites.

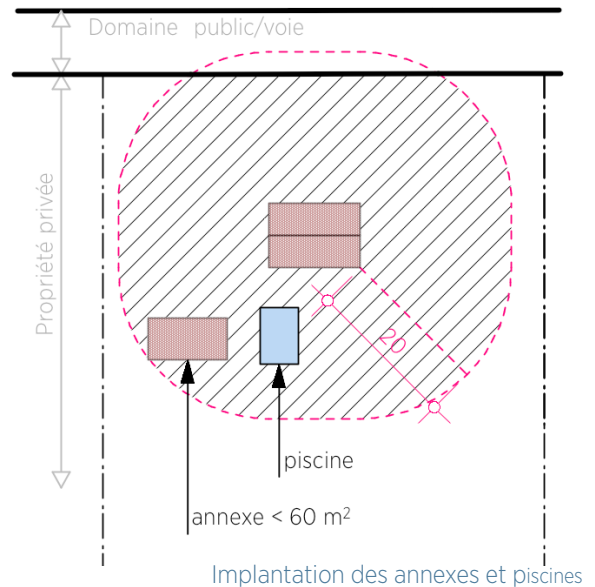
### V.1.2. Zone A : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

En tout secteur **A** :

- Toute construction ou aménagement ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées, mais pas les éoliennes et les champs photovoltaïques.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- **En A, A1 et Ap**, les **équipements d'intérêts collectifs** sont autorisés uniquement s'il est fait démonstration qu'ils ne peuvent pas être implantés dans une zone urbaine ou à urbaniser.
- **En A, A1 et Ap**, l'**extension limitée des habitations** (légalement existantes à la date d'approbation du présent PLU) sont autorisées dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser ces 20% d'extension).
- **En A, A1 et Ap**, sont admises **les annexes des bâtiments existants** (légalement existants à la date d'approbation du présent PLU) **et les piscines** à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal. L'emprise au sol maximale des annexes autorisée est de 20 m<sup>2</sup>.



- **En Ap**, les **extensions des exploitations agricoles et forestières existantes** (légalement existantes à la date d'approbation du présent PLU) sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser ces 30% d'extension).
- **En A**, les constructions à usage d'**habitation** sont autorisées à condition que soit établi un lien de nécessité fonctionnelle et géographique avec l'activité agricole. Il ne peut être autorisé qu'un seul logement par activité (considéré en unité foncière de l'exploitation).
  - > si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités.
  - > si la surface de plancher n'excède pas 30 % de la surface de plancher du local réservé à l'activité avec un maximum de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - > si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liés.
- **En A**, l'**accueil agro-touristique** est autorisé s'il est complémentaire et annexe à une activité agricole ou forestière sous réserve qu'il soit implanté sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation et uniquement s'il est intégré dans la volumétrie des bâtiments d'activités, avec une surface maximale de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### V.1.3. Zone A : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

## SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### V.1.4. Zone A : Emprise au sol des constructions

L'extension des logements est limitée à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les annexes au logement sont limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### V.1.5. Zone A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le lexique.*

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres de l'axe des routes départementales :

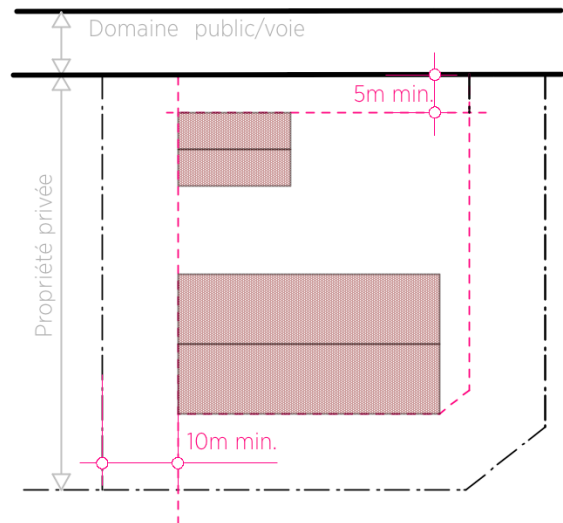
En tout autre limite par rapport aux voies et emprises publiques :

- recul de 5 mètres minimum pour toute construction,
- recul de 2 mètres minimum pour les clôtures.

#### V.1.6. Zone A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique.*

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 10m sur l'ensemble des limites séparatives.



#### V.1.7. Zone A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

#### V.1.8. Zone A : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 (douze) mètres, sans pouvoir dépasser trois niveaux (R+2).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

## ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### V.1.9. Zone A : Caractéristiques architecturales et paysagères

#### ■ Aspect extérieurs des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général, avec utilisation des matériaux locaux.

Les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Les formes doivent s'inspirer des typologies anciennes avec l'ouverture principale sur la largeur du bâtiment. Les façades sur la longueur du bâtiment peuvent présenter des ouvertures, qui doivent alors être plus modestes et composer la façade.

#### ■ Couleurs

Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est interdite.

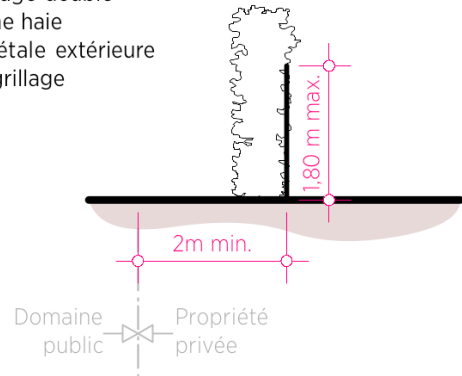
#### ■ Clôtures

Les clôtures, si elles sont nécessaires, seront en grillage, doublées d'une haie végétale, implantée sur l'extérieur de la clôture.

Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

Grillage doublé d'une haie végétale extérieure au grillage

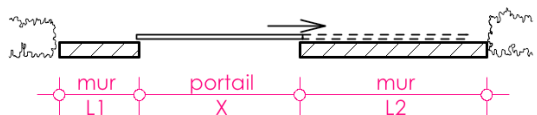


Clôture

Les murs de clôture pleins (maximum 1,80m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Préalablement à la réalisation de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Départemental. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

Exemple 1 :  
 $L1 + L2 \leq 2X$



Exemple 2 :  
 $L1 + L2 \leq 2X$



Les équipements publics peuvent déroger aux règles ci-dessus édictées sur les clôtures.

#### ■ Éléments techniques

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en

fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique.

Tout élément en façade est interdit (notamment antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...), à l'exception des descentes d'eau pluviale.

#### V.1.10. Zone A : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2012.

L'implantation de micro-éoliennes peut être autorisée sous certaines conditions. Une éolienne peut être envisagée à condition d'être associée à une activité agricole, pastorale ou forestière, sans porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; un diagnostic paysager préalable permettra d'évaluer son impact dans le paysage. Elle devra être implantée à proximité du bâti, sans porter atteinte à sa qualité et à celle de son environnement immédiat. Elle ne devra pas dépasser le bâti de plus de 1,5 fois sa hauteur et sera limitée à 12m de haut maximum; elle sera de couleur sombre (60% de gris minimum dans l'échelle de valeur).

#### V.1.11. Zone A : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Les haies seront de préférence constituées d'essences différentes et variées et locales.

Les éléments de biodiversité, de paysage (alignements, EBC, surfaces non imperméabilisées, espace de pleine terre, coefficient de biodiversité) sont traduits dans les documents graphiques.

Les essences végétales doivent être locales et adaptées au climat méditerranéen.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

#### ■ Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

#### V.1.12. Zone A : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

### SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

#### V.1.13. Zone A : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux

routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieures à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Tout nouvel accès sur une route départementale doit être précédé de la consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie.

#### V.1.14. Zone A : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

##### ■ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être 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.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, la constructibilité des terrains concernés est conditionnée à la possibilité de protéger le captage, conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin notamment de respecter les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

##### ■ Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

##### ■ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

Tout rejet dans les fossés du domaine publique départemental doit faire l'objet d'une consultation préalable des services du département.

##### ■ Electricité et téléphone

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

##### ■ Défense incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie de l'Hérault.

#### V.1.15. A - Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Non réglementées





---

## VI. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

## VI.1. CHAPITRE I - ZONE N

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, **N**, à protéger de toute urbanisation pour des raisons de qualité de site et de paysages.

Elle comprend :

- un secteur **NO** identifié au titre de la biodiversité (réservoir, trame verte ou bleue,...) et où toute construction est interdite ;
- un secteur **Nep**, où des équipements publics sont déjà présents dans la zone naturelle ;
- un secteur **Nj**, à vocation de jardins où toute construction est interdite sauf des abris de jardin.

Cette zone est partiellement concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- AC1 : monument historique inscrit ou classé
- AC2 : site inscrit ou classé
- AS1 : périmètre de captages
- I4 : voisinage d'une ligne électrique
- T1 : ligne ferroviaire

Cette zone est aussi concernée par :

- gestion des eaux pluviales ;
- protection au titre du patrimoine, article L.151-19 ;
- protection au titre de la biodiversité, article L.151-23 ;
- zone de présomption archéologique ;
- zone affectée par le bruit des infrastructures.

Pour ces différents points, il est fait renvoi aux dispositions générales et aux règles communes à toutes les zones.

### SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

#### VI.1.1. Zone N : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles ci-dessous soumises à conditions particulières.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- le stationnement de caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation forestière ;
- les carrières ;
- les centrales photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes.

Dans les **secteurs concernés par l'Atlas des Zones Inondables (AZI)**, les nouvelles constructions, extensions ou annexes sont interdites.

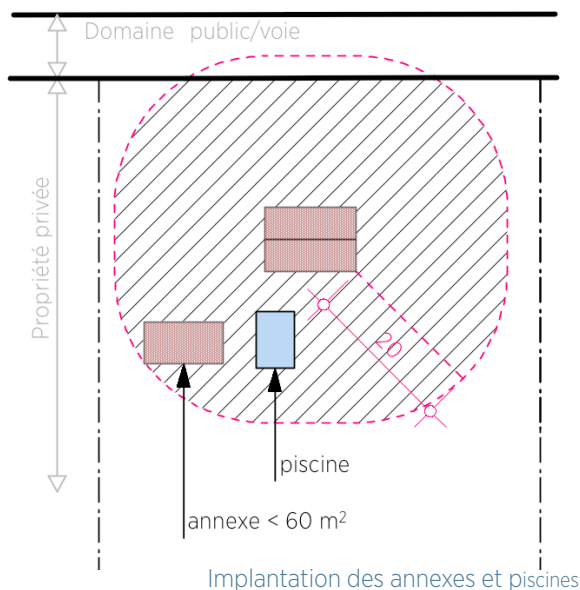
#### VI.1.2. Zone N : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Dans l'**ensemble de la zone N**, hormis les sous-secteurs **NO** sont uniquement autorisés sous conditions:

- Les constructions et installations directement nécessaires aux **activités sylvicoles**, dont installations classées pour la protection de l'environnement.
- Hors secteur **Nep** (où les constructions et installations nécessaires au service publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sans réserve), les **constructions et installations nécessaires au service publics ou d'intérêt**

**collectif** sont conditionnées aux réserves suivantes :

- > Ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- > Uniquement s'il est fait démonstration qu'elles ne peuvent pas être implantées dans une autre zone.
- **L'extension limitée des habitations** (légalement existantes à la date d'approbation du présent PLU) sont autorisées dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser ces 20% d'extension).
- Sont admis **les annexes des bâtiments existants** (légalement existantes à la date d'approbation du présent PLU) **et les piscines** à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal. L'emprise au sol maximale des annexes autorisée est de 60 m<sup>2</sup>.



- Les **extensions des exploitations agricoles et/ou forestières existantes** (légalement existantes à la date d'approbation du présent PLU) sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser ces 30% d'extension).
- Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits sauf si :
  - > ils sont liés à la conservation, la restauration, la création de zones humides, aux ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales et à l'aménagement d'espace naturel,
  - > ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion

des crues, création de zones d'expansion des crues, ... ),

- > ils concernent des projets autorisés dans la zone à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux,
- > ils concernent des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux
- les aménagements légers à des fins pédagogiques et / ou de mise en valeur des sites, ainsi que la signalétique nécessaires à la sensibilisation du public aux enjeux écologiques
- Le **changement de destination** est uniquement autorisé dans les bâtiments identifiés au plan de zonage (extrait de plan en annexe du présent règlement). Actuellement agricole, ces bâtiments peuvent changer de destination vers l'habitation.

En secteur **Nep**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif déjà existants sont autorisées.

En secteur **NO**, sont seuls autorisés sous condition de ne pas pouvoir être implantés dans une autre zone et dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions, installations ou ouvrages techniques (ainsi que les affouillements qui y sont liés) sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité ou forestière,
- les aménagements légers (pas de bâti en dur) à des fins pédagogiques et /ou de mise en valeur des sites, ainsi que la signalétique nécessaires à la sensibilisation du public aux enjeux écologiques,
- les travaux de restauration des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées, composantes de la trame verte et bleue et réservoirs de biodiversité visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les travaux prévus par le plan de gestion de ces milieux,
- les aménagements légers à des fins pédagogiques et / ou de mise en valeur des sites, ainsi que la signalétique nécessaires à la sensibilisation du public aux enjeux écologiques, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants ....).

**En Nj**, les abris de jardin sont autorisés dans la limite de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

A défaut d'une étude locale des risques d'érosion des berges, une marge «non aedificandi» de 10 mètres de large, de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Elle peut être réduite à 4 m pour les cas particuliers où une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

### VI.1.3. Zone N : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

## SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

---

### ■ **Volumétrie et implantation des constructions**

#### VI.1.4. Zone N : Emprise au sol des constructions

L'extension des logements est limitée à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les annexes au logement sont limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### VI.1.5. Zone N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le lexique.*

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres de l'axe des routes départementales :

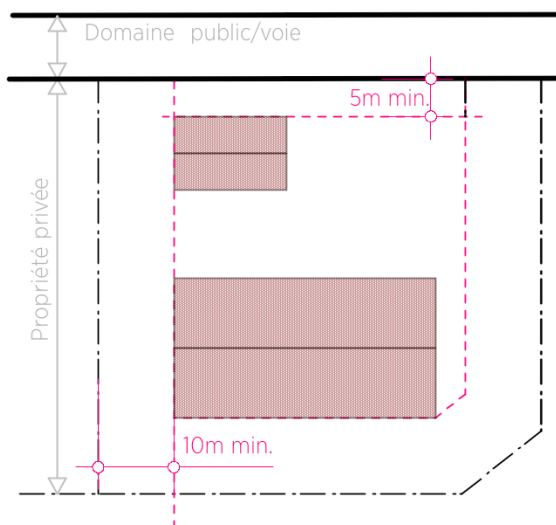
En tout autre limite par rapport aux voies et emprises publiques :

- recul de 5 mètres minimum pour toute construction,
- recul de 2 mètres minimum pour les clôtures.

#### VI.1.6. Zone N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique.*

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 10m sur l'ensemble des limites séparatives.



### VI.1.7. Zone N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

### VI.1.8. Zone N : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 (douze) mètres, sans pouvoir dépasser trois niveaux (R+2).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

## ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### VI.1.9. Zone N : Caractéristiques architecturales et paysagères

#### ■ Aspect extérieurs des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général, avec utilisation des matériaux locaux.

Les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Les formes doivent s'inspirer des typologies anciennes avec l'ouverture principale sur la largeur du bâtiment. Les façades sur la longueur du bâtiment peuvent présenter des ouvertures, qui doivent alors être plus modestes et composer la façade.

#### ■ Couleurs

Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est interdite.

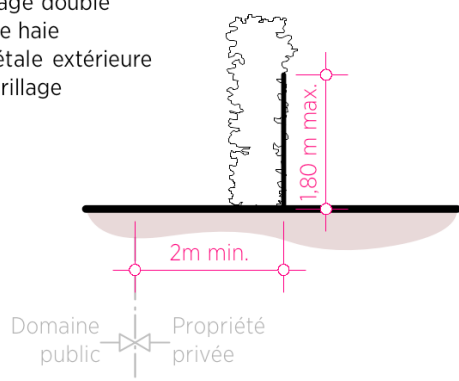
#### ■ Clôtures

Les clôtures, si elles sont nécessaires, seront en grillage, doublées d'une haie végétale, implantée sur l'extérieur de la clôture.

Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

Grillage doublé  
d'une haie  
végétale extérieure  
au grillage

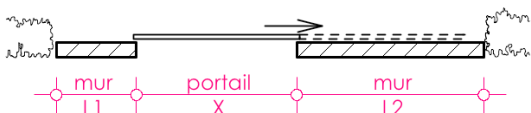


Clôture

Les murs de clôture pleins (maximum 1,80m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Préalablement à la réalisation de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Départemental. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

Exemple 1 :  
 $L1+L2 \leq 2X$



Exemple 2 :  
 $L1+L2 \leq 2X$



Les équipements publics peuvent déroger aux règles ci-dessus édictées sur les clôtures.

### ■ Éléments techniques

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en

fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique.

Tout élément en façade est interdit (notamment antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...), à l'exception des descentes d'eau pluviale.

### VI.1.10. Zone N : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2012.

### VI.1.11. Zone N : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Les haies seront de préférence constituées d'essences différentes et variées et locales.

Les éléments de biodiversité, de paysage (alignements, EBC, surfaces non imperméabilisées, espace de pleine terre, coefficient de biodiversité) sont traduits dans les documents graphiques.

Les essences végétales doivent être locales et adaptées au climat méditerranéen.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

### ■ Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

## VI.1.12. Zone N : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

## SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

### VI.1.13. Zone N : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une ser-

vitute de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieures à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Tout nouvel accès sur une route départementale doit être précédé de la consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie.

### VI.1.14. Zone N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### ■ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être 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.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, la constructibilité des terrains concernés est conditionnée à la possibilité de protéger le captage, conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin notamment de respecter les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

#### ■ Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

### ■ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

Tout rejet dans les fossés du domaine public départemental doit faire l'objet d'une consultation préalable des services du département.

### ■ Electricité et téléphone

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

### ■ Défense incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie de l'Hérault.

## VI.1.15.N - Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Non réglementées



---

## VII. ANNEXE 1 - BÂTIMENTS IDENTIFIÉS ET REPÉRÉS OÙ LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISÉ

---

Légende

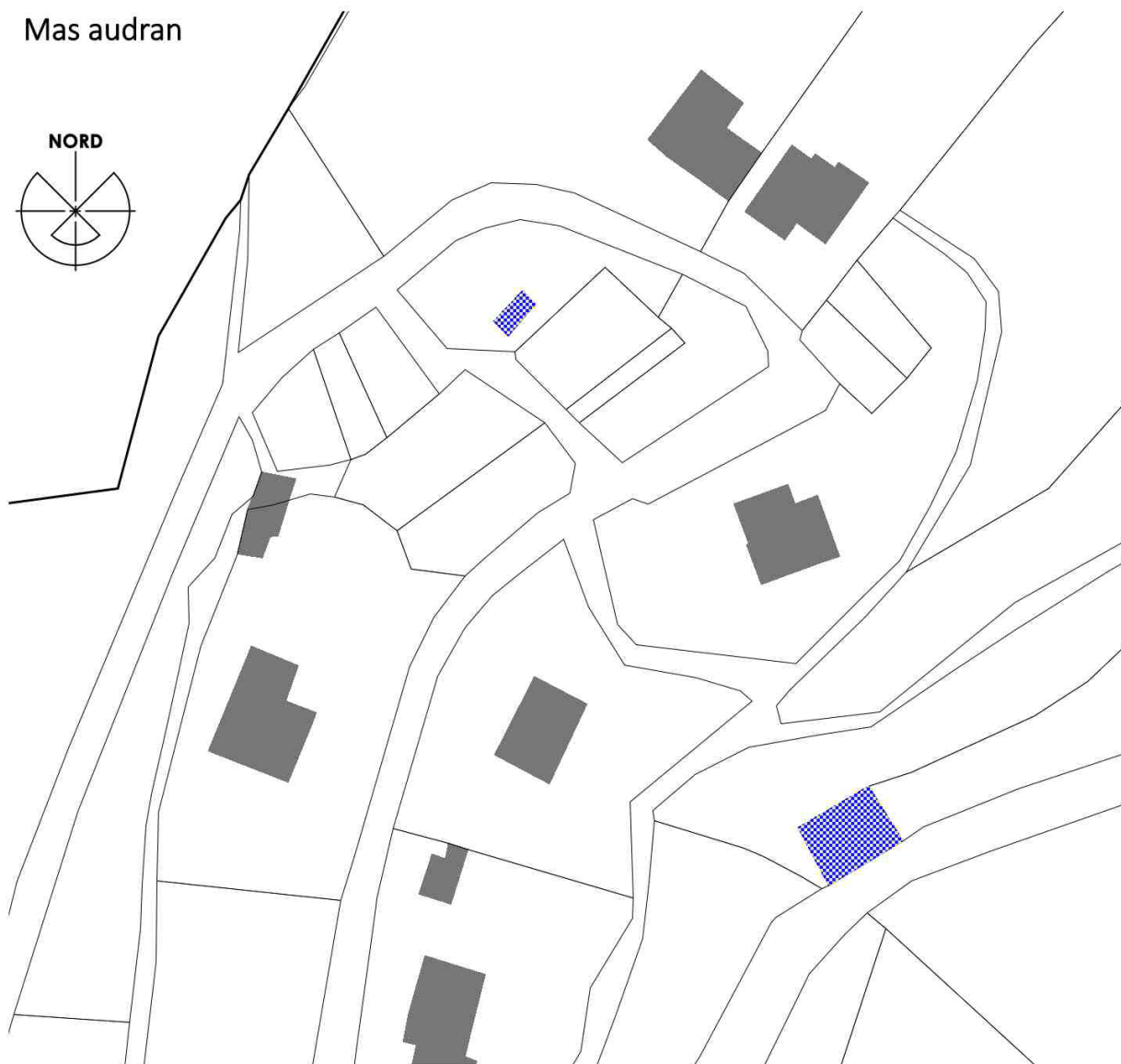


bâti où est autorisé le changement de destination



autre bâti

Mas audran





---

## VIII. ANNEXE 2 - PROTECTIONS PATRIMONIALES (ART. L 151-19) ET DE BIODIVERSITÉ (ART. L 151-23)

---

Voir également les règles communes à toutes les zones.

NUMÉRO 1	LES MONUMENTS OU BÂTI PARTICULIERS ET PETIT PATRIMOINE BÂTI
<p><u>LOCALISATION :</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sur le domaine privé :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>– Eglise Saint Jean Baptiste - AB60</li> <li>– Anciennes maisons dans le centre ancien du village - AB59 - AB76 ainsi que les remparts - AB246 - AB82 - AB327</li> <li>– Réservoir - AB DP59</li> <li>– Le Prieuré de Cornils et Oppidum - OC 253</li> <li>– La Chapelle de Belbèze - OD366</li> <li>– Des Portails - OD585 - OD620</li> <li>– Les porches - AB228</li> <li>– Cabanes / Mazet / Ruines - OA159 - OA190 - OB182 - OB215</li> <li>– Monument aux Morts et son jardin - AB132 - AB153</li> <li>– Croix - (rue du Cabanis) AB50</li> </ul> </li> <li>■ Sur le domaine public :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>– Les porches et passages couverts dans les rues du village</li> <li>– Croix : la croix à proximité du monument aux morts</li> </ul> </li> </ul>
<p><u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u></p>	<p>Sont regroupées ici les constructions de fonctions diverses mais présentant des caractéristiques anciennes singulières.</p>
<p><u>PRESCRIPTION</u></p>	<p>Leur destruction ou transformation est interdite ; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire, notamment concernant leur volumétrie.</p> <p>Une attention particulière sera portée sur les façades donnant sur les voies ou espaces publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Les ouvertures existantes doivent être maintenues dans leur totale intégrité (dimensionnement, typologie, encadrements, matériaux, couleurs...). Leur obturation est interdite.</li> <li>– Création éventuelle de nouvelles ouvertures, dans le respect des proportions et ordonnancement des façades existantes.</li> <li>– Tous les éléments de décors, modénatures, ferronneries... doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés, y compris les balcons.</li> <li>– Tous les éléments en pierre de taille doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés.</li> </ul> <p>Les pierres et autres éléments composants le monument ou les bâtiments et leurs abords doivent rester sur site.</p> <p>Pour les Croix et Calvaires : Doivent être préservés tous les éléments constituant ce patrimoine : les croix, mais aussi leur corniche, leur socle et leur piédestal.</p> <p>Chacune doit être respectée dans son style et ses matériaux d'origine.</p>

<b>NUMÉRO 2</b>	<b>LE PATRIMOINE HYDRAULIQUE</b>
<u>LOCALISATION :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Dans le village : <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ancien lavoir AB85</li> <li>– Les Puits - AB114 - AB177 - AB253 - AB14</li> </ul> </li> <li>■ Au Mas Audran sur le domaine public <ul style="list-style-type: none"> <li>– Lavoir et fontaine sur la place centrale du hameau</li> </ul> </li> <li>■ Les autres aménagements ou constructions : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Passage d'eau en pierre dans la montée d'accès (rue de la Crouzette) au Mas Audran - AO475</li> </ul> </li> </ul>
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont ici regroupés l'ensemble constructions patrimoniales liées aux aménagements hydrauliques de la commune.
<u>PRESCRIPTION</u>	<p>Les différents éléments repérés doivent être préservés dans leur intégrité : volumétrie, ouvertures, matériaux, couleurs. Seront préservés et remis en état si nécessaire les éléments en pierre. Seront préservés et non altérés les éléments creusés et mécaniques même s'ils ne fonctionnent plus. Ils ne devront pas être bouchés ou fermés même s'ils ne fonctionnent plus.</p> <p>Les espaces extérieurs (végétation, parc, clôture) seront préservés dans une recherche d'harmonie globale.</p>

<b>NUMÉRO 3</b>	<b>LES AMÉNAGEMENTS OU CONSTRUCTIONS LIÉS AUX FONCTIONNEMENTS ROUTIERS ET OUVRAGES D'ART</b>
<u>LOCALISATION :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sur le domaine public : <ul style="list-style-type: none"> <li>– Les anciennes bornes de signalisation - Borne rue de la Mairie - Borne à l'entrée du Mas Audran</li> <li>– La Calade - depuis la rue de la Mairie jusqu'à la route de Lacoste</li> <li>– Les Ponts et ancien pont sur la voie ferrée et les passages sous la voie ferrée - le pont de Nicot - et de nombreux autres</li> </ul> </li> </ul>
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupées ici les bornes de chemin, la calade et ouvrages d'art tels que les ponts et passages.
<u>PRESCRIPTION</u>	<p>Doivent être préservés tous les éléments constituant ce patrimoine : les bornes et ouvrages d'art et le fonctionnement qu'ils permettent (traversée, transparence hydraulique..).</p> <p>Chacun doit être respectée dans son style et ses matériaux d'origine.</p>

## LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ART. L151-19

---

Voir également les règles communes à toutes les zones.

<b>NUMÉRO 4</b>	<b>PARC, JARDIN</b>
<u>LOCALISATION :</u>	■ parcelles AB 238
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupés ici les espaces verts protégés, existants ou à créer. Ces éléments végétaux participent de la qualité du cadre de vie (ambiance dans le village, maintien d'une respiration ou d'une vue, accompagnement des domaines agricoles...)
<u>PRESCRIPTION</u>	Le caractère végétal dominant existant doit être conservé et entretenu, voire créé sur les espaces non encore végétalisés. Par caractère végétal dominant, est entendu : végétation existante, basse ou à dominante arborée, mais sans obligation sur les espèces

## LES ÉLÉMENTS DE BIODIVERSITÉ PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ART. L151-23

Voir également les règles communes à toutes les zones.

<b>NUMÉRO 1</b>	<b>LES MURETS DE PIERRES SÈCHES ET ÉPAISSEURS VÉGÉTALES ASSOCIÉES</b>
<u>LOCALISATION :</u>	<p>— Les murs épais de clôture le long des rues et leur épaisseur végétales et aux zones protégées au plan de zonage le long des rues du quartier de Paufferit ainsi que Rue du Cabanis - Rue de la Chapelle (zones d'OAP): AB, 147, 148, 181, 183, 184, 190, 192, 204, 205, 206, 207, 208, 368, 369, 370, 380, 383, 406, 407, 408, 410, 411, 417, 430, 431, 457, 513, 515, 516, 535, 537, 538, 539, 540, 543, 542, 552, 553, 594, 602, 604,</p>
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	<p>Les habitats de pierres sèches et les haies herbacées présentent des conditions favorables au cycle biologique de nombreuses espèces. Les différents interstices que présentent ces éléments sont affectionnés par les insectes, reptiles, les petits rongeurs et les chauves-souris.</p> <p>Sont regroupés ici les espaces verts protégés, existants ou à créer. Ces éléments végétaux participent de la qualité du cadre de vie (ambiance dans le village, maintien d'une respiration ou d'une vue, accompagnement des future opérations...)</p>
<u>PRESCRIPTION</u>	<p>Les différents éléments repérés doivent être préservés dans leur intégrité et leur volumétrie.</p> <p>Concernant la réhabilitation ou la reconstitution de murs, les pierres ne devront pas être jointées afin de permettre à la micro-faune et flore de s'y développer à la faune de s'y abriter.</p> <p>Le caractère végétal dominant existant doit être conservé et entretenu, voire créé sur les espaces non encore végétalisés. Par caractère végétal dominant, est entendu : végétation existante, basse ou à dominante arborée, mais sans obligation sur les espèces</p>

<b>NUMÉRO 2</b>	<b>ESPACES DE COMPENSATION</b>
<u>LOCALISATION :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ parcelles AB 54, 58, 187, 188 ,189,190, 191, 234, 235, 236, 238, 239,241, 242, 243, 372 ,377 , 378 en partie</li> </ul>
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	<p>Ces différents habitats sont protégés afin de compenser intégralement ou partiellement des projets qui impactent des milieux semblables.</p>
<u>PRESCRIPTION</u>	<p>Ces secteurs sont à préserver et maintenir dans leur état initial.</p>





---

## IX. ANNEXE 3 - LEXIQUE

---

## 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.

## BÂTI ANCIEN

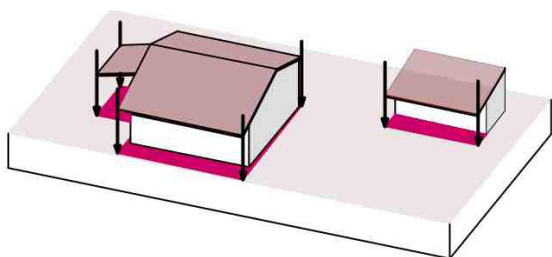
La notion de «bâti ancien» regroupe des constructions d'au moins de plus de 50 ans et présentant des caractéristiques typologiques (volumétries) ou constructives (matériaux : pierres, galets, briques,...) de l'époque de construction.

## EMPRISE AU SOL

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection verticale du volume de toute construction (hors sous-sol enterrés), tous débords et surplombs inclus (comprend l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).



Sont compris dans l'emprise au sol :

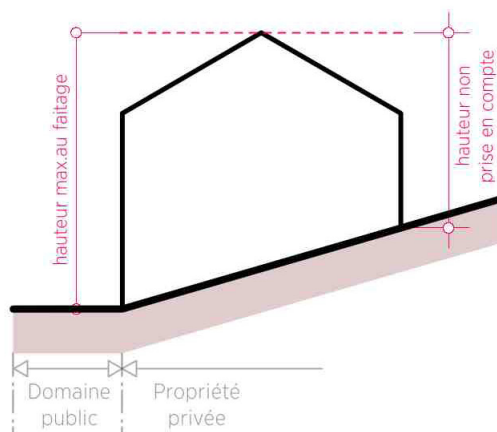
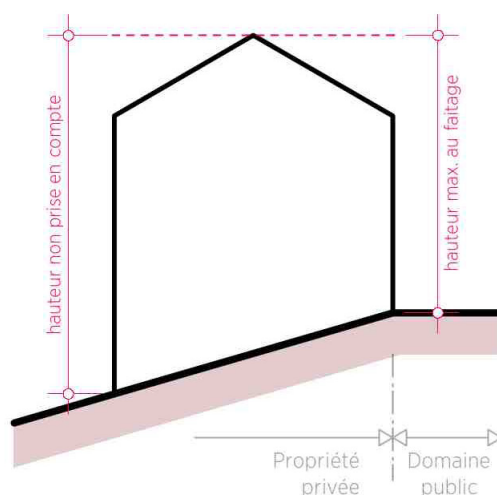
- Les piscines, y compris non couvertes ;
- Les abris de jardins, abris de voitures / vélos, y compris non clos ;
- Les terrasses, les constructions ou parties de constructions dépassant plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;

- Les débords de toiture, balcons, ... y compris non supportés par des poteaux.
- Les rampes d'accès.

Ne sont pas compris dans l'emprise au sol :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- Les terrasses, les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables.
- Les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- Les escaliers extérieurs (non clos et non couverts) et les accès au sous-sol.

## HAUTEUR MAXIMALE



La hauteur maximale des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue (publique ou privée) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

Dans les cas de terrain pentu, seule la plus grande des hauteurs sur voie publique ou privée est à considérer. La hauteur sur fond privée n'est pas à considérer.

## HYDRAULIQUEMENT TRANSPARENT (CLÔTURE)

Sont hydrauliquement transparents les clôtures et de murs ne constituant pas un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30% de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE, devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc.

## LIMITES SUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

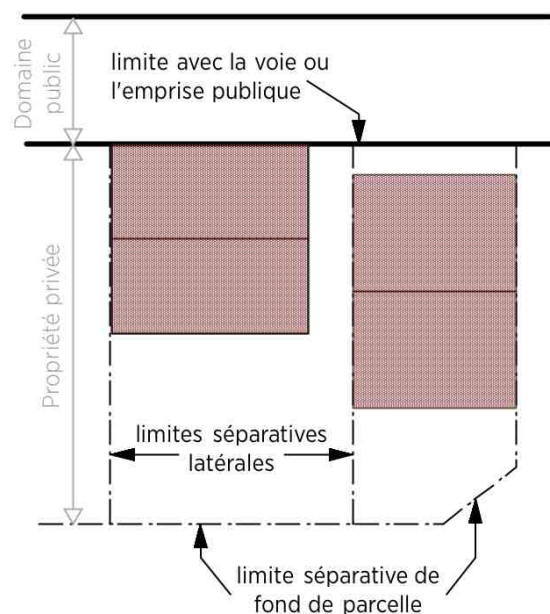
Les limites sur voies et emprises publiques correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les espaces ouverts au public : voies et emprises publiques telles que emprises ferroviaires, rues, places, squares et le domaine fluvial; ou les voies privées qui dessert le terrain, ou de la servitude de passage qui en tient lieu.

## LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

Les logements intermédiaires sont ici nommés par la forme urbaine attendue (et non par leur caractère de financement). Des logements intermédiaires présentent une forme groupée (logements imbriqués), mais sans partie commune (ce qui les différencie du logement collectif) : accès individuel à chaque logement.

## LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES ET DE FOND DE PARCELLE

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



### ■ Limite séparative latérale

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

### ■ Limite de fond de parcelle

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement sur voies publiques et les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

---

## ESPACE VÉGÉTALISÉ

---

Les espaces végétalisés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

---

## UNITÉ FONCIÈRE

---

L'unité foncière est définie comme un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Cependant, concernant les droits à bâtir, lorsqu'il est fait référence à l'unité foncière, ces mêmes droits s'appliquent seulement à la superficie du terrain ou de l'unité foncière compris dans la zone concernée (terrain d'assiette) : lorsque le terrain ou l'unité foncière chevauche plusieurs zones du Plan Local d'Urbanisme, les droits à bâtir et autres (emprise au sol, espaces verts, stationnement,...) doivent être calculés par rapport à chaque zone.