

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

de la commune de **PIERRERUE**



Les Ecoles  
3 4 3 6 0 Pierrerue

Insee 3 4 2 0 1  
Département  
de l'Hérault

**P 4 . 3 - R E G L E M E N T E C R I T**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**  
**(U)**

## Caractère de la zone

Les zones urbaines, dites "zone U", couvrent l'enveloppe déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour admettre immédiatement les nouvelles constructions.

Sans restriction sur les bourgs, le développement des trois hameaux en zone UH est contraint :

- Ceux du Priou et de La Bosque sont bloqués car les conditions sanitaires ne sont pas suffisantes, notamment la ressource en eau sur le Priou et La Bosque, l'assainissement pour le Fournas. Seule l'extension limitée des habitations existantes est tolérée.
- Le hameau du Fournas, compris dans le zonage d'assainissement collectif, est lui provisoirement bloqué jusqu'à la réalisation des réseaux. Dans l'intervalle, seule l'évolution des habitations existantes est envisageable dans les mêmes conditions.

La zone U est :

- pour partie classée en zone inondable par le PPRI du Bassin versant du Vernazobre : Zone inondable urbanisée de danger important en secteur RU, Zone inondable naturelle en secteur R, et zone inondable urbanisée de risque moyen en secteur BU ;
- pour partie localisée au sein du périmètre de l'atlas des zones Inondables Orb-Jaur, dont il convient de préciser que les établissements vulnérables et stratégiques sont interdits, et qu'un rehaussement des constructions nouvelles de 0,30 mètre au-dessus du TN sera obligatoire ;
- en aléa nul à faible concernant le retrait gonflement des argiles ;
- en totalité classée en zone de sismicité de niveau 1, signifiant un risque très faible ;
- pour partie située dans les périmètres de protection immédiats et rapprochés du forage du Priou tel que définis par l'arrêté préfectoral du 26 Mars 2013 portant déclaration d'utilité publique, et du forage de la Bosque, tel que définis par l'arrêté préfectoral du 13 Mai 2013 portant déclaration d'utilité publique ;
- concernée par la servitude I4 relative aux lignes et canalisations électriques ;
- le risque de feu de forêt imposant des obligations de débroussaillage/défrichage ;
- le risque technologique minier (l'ancienne concession minière de La Matte-Lignite) est identifié ;
- les Znieff Montagne Noire et Vignes du Minervois ;
- la zone Natura 2000.

Une précaution en matière de risque technologique minier avec obligation d'étude géologique :

Le versant entre Las Troubadariès et Combejean est concerné par la présence d'un ancien couloir de mines. Le débouché à l'air libre du couloir signale la présence de cet équipement souterrain, mais son tracé en direction du pech n'est pas répertorié.

Aucun désordre n'a été signalé sur les constructions existantes, mais ce dispositif sous-terrain est susceptible d'entraîner des risques de déstabilisation des terrains. Par mesure de précaution, un périmètre non aedificandi autour de la sortie de mine a été instauré et l'urbanisation du secteur devra être soumise à la réalisation d'une étude de sol.

Ainsi, l'urbanisation de la zone est soumise à la réalisation d'une étude de sol, au titre de l'article R151-34 du CU:

"Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : 1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols".

La zone U se décline en plusieurs secteurs permettant de gérer les particularités de l'urbanisme et des formes urbaines locales :

- Le secteur UA correspond au centre ancien urbain et traditionnel ;
- Le secteur UC correspond à la l'extension contemporaine de type pavillonnaire ;
- Le secteur Uep correspond au secteur d'équipements publics existants ;
- Le secteur UH correspond au tissu constitutif des hameaux, à savoir la Bosque, le Priou ainsi que le Fournas.

# Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

## PRINCIPES SPECIFIQUES s'appliquant aux zones U :

Venant préciser les principes génériques, notamment en ce qui concerne les lignes d'implantations, les hauteurs, la gestion des limites, ils sont exprimés à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Pour chaque entité principale, PIERRERUE ET COMBEJEAN :

- Une OAP TRAVERSE gère la densification du tissu existant de part et d'autre de la traversée villageoise
- Une OAP TRAVERSE PIERRERUE vient préciser l'urbanisation des dents creuses en UA et UC.
- Une OAP TRAVERSE COMBEJEAN vient préciser l'urbanisation des dents creuses en UC, marginalement UA.

## Article U 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans la zone U toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 ci-après et notamment :

- les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- Les constructions à destination d'activités industrielles et d'entrepôt, autres que celles visées à l'article 2 ci-après ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles visées à l'article 2 ci-après ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les installations d'éoliennes, que ce soit pour un usage particulier ou professionnel, ainsi que les parcs et champs photovoltaïques.

En complément sont également interdits en zone Uep :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'activités agricoles ou forestières et d'entrepôt, autres que celles visées à l'article 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.

**En complément sont également interdits en zone UH :**

- Sur les hameaux de La Bosque et du Priou : les nouvelles constructions d'habitations ;
- Sur le hameau du Fournas : les nouvelles constructions d'habitations tant que le réseau d'assainissement collectif n'est pas réalisé.

**Article U 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

En préambule, toute occupation ou utilisation du sol soumises à des conditions particulières ne sera possible que sous réserve :

- des dispositions du PPRi en zone d'aléa inondation et de l'atlas des zones Inondables Orb-Jaur telle que reportées aux documents graphiques du PLU ;
- que la défense contre l'aléa feu de forêt et la réglementation concernant les bornes incendie (débit et distance) soient assurés.

**Sont autorisés dans les zones UA et UC :**

- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les hébergements hôteliers (et notamment les gîtes et chambres d'hôtes) ;
- Les constructions à destination d'activités commerciales, artisanales et activités de services, hormis celles relevant du classement ICPE et à conditions :
  - qu'elles correspondent à une activité de proximité en lien avec la vie urbaine et compatible avec le caractère résidentiel de la zone urbaine ;
  - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Les extensions d'exploitation agricole et forestière existante, sous réserve de respecter les règles de distances associées à la protection sanitaire ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou à la réalisation d'ouvrage de rétention des eaux de ruissellement.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique sont autorisés même s'ils ne respectent pas le corps de règle des zones UA et UC.

**Sont autorisés en zone UH :**

- L'extension mesurée des locaux d'habitation existants est permise mais ce type de projet doit par ailleurs répondre aux conditions cumulatives suivantes :
  - Les constructions initiales doivent être régulièrement édifiés ;

- La surface de plancher nouvellement autorisée sera de l'ordre de 20% supplémentaire de la surface de plancher de la construction existante maximum, sans création de logement supplémentaire ;
- La surface de plancher totale après extension sera de 120 m<sup>2</sup> maximum ;
- La possibilité d'extension ne sera possible qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

Les bassins des piscines (dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) et les annexes (abri, garage, cuisine extérieure,...) pourront être disjointes de l'habitation, mais elles ne pourront pas être distantes de plus de 20 mètres des bâtiments environnants régulièrement édifiés ;

#### Sont autorisés en zone Uep :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou à la réalisation d'un ouvrage de rétention des eaux de ruissellement.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique sont autorisés même s'ils ne respectent pas le corps de règle de la zone Uep.

### Article U 3 – Accès et voiries

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault (SDIS 34) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés. Dans le cas particulier de passage de véhicules sous porches, les caractéristiques de ces derniers doivent permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions du SDIS 34.

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

Tout nouvel accès, toute transformation d'usage d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier. La création d'accès nouveaux ou le changement d'usage d'accès existants sur la RD est ainsi soumis à autorisation du Conseil Départemental.

## Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre de répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault (SDIS 34) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux et favoriser les perméabilités piétonnes.

Les voies en impasse comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault et, le cas échéant, aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets ménagers.

De manière générale dans les nouvelles opérations :

- Dès 2 lots ou en fonction de l'existant si partage, le regroupement des accès peut être exigé.
- Au-delà de 2 lots, une voie commune devra être créée pour desservir à minima 2 des lots.
- Le profil de la route départementale doit permettre un cheminement doux matérialisé.
- Pour les dessertes internes, le principe de voie partagée est recherché. Les revêtements, hors bande roulante, restent à caractère rural, essentiellement perméables.

## Article U 4 – Desserte par les réseaux

### Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable 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.

Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, ....).

### Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'eaux usées. Les raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune.

### Zone indicée « aa » :

Assainissement autonome autorisé.

### Eaux pluviales

Raccordement obligatoire à un réseau pluvial existant.

En cas d'absence ou d'insuffisance, rétention à la parcelle au moyen d'une citerne (pouvant être enterrée) ne concernant que les nouvelles constructions. Les abris de jardin et les extensions des bâtiments existants ne sont pas concernés.

Les aménagements réalisés par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau pluvial existant.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial.

### Electricité - Téléphonie - Télédistribution

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire. Un dispositif photovoltaïque en appoint est autorisé.

Les lignes et branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité majeure, auquel cas l'installation doit rester discrète.

### Collecte des déchets

Dans les zones d'habitat collectif et centre-bourg, les déchets sont collectés en bacs de regroupement collectifs. Lors d'opérations de réhabilitation de voirie, des emplacements spécifiques devront être prévus.

Dans les zones pavillonnaires, les déchets sont collectés en conteneurs individuels normalisés. A cet effet, des points de présentation des conteneurs pour 4 ou 6 logements devront être prévus. Ils permettront de respecter les recommandations de la CNAMTS. Pour les impasses sans aire de retournement, les points de présentation seront prévus à l'entrée.

Ces dispositions sont susceptibles de modifications afin d'être conformes au règlement de collecte des déchets de la collectivité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

## Article U 5 – Caractéristiques des terrains

Néant

## Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Implantation pour constructions principales, annexes et piscines

Se reporter :

- à l'OAP Traverse et son plan de préconisations spécifiques en matière de hauteur et implantation.

Les règles d'implantation ci-après s'appliquent aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci, hors débords de toiture (génoises, corniches...), autorisés en saillie sur le domaine public, dans la limite de 0,50 m de profondeur à partir du nu de la façade et à condition de ne pas constituer d'entrave à la circulation et à la sécurité civile ou routière.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou suivant un recul de 3 mètres minimum. L'alignement peut être imposé selon la nature du projet et sa localisation sur le territoire communal.

Un recul à 5 mètres minimum est imposé depuis la limite des voiries départementales.

Toutefois, une implantation différente en retrait de l'alignement peut être admise dans les cas suivants :

- Le projet porte sur l'extension ou la surélévation d'un bâtiment déjà implanté en retrait de l'alignement, dans le respect du retrait existant ;
- Le retrait permet d'aligner le nouveau bâtiment avec un bâtiment existant sur le même fond ou sur le fond voisin, de gabarit sensiblement identique, dans le but de former une unité architecturale avec celui-ci (volumétries sensiblement identiques, matériaux identiques, même sens de faitage) ;
- L'unité foncière est bordée par plusieurs voies ; dans ce cas, la construction peut n'être édifiée à l'alignement que d'une seule de ces voies ;
- Le projet consiste en une construction ou une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Un mur de clôture ancien ou une clôture ancienne méritant d'être conservé en raison de son caractère patrimonial (mur de pierre ou grille ferrouillée notamment), borde la voie ou l'emprise publique ;
- Dès lors que des nécessités techniques l'imposent.

#### Cas particuliers :

- Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement naturel ou bâti.
- Piscines : Les bassins des piscines devront être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques.

## Article U 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Implantation pour constructions principales, annexes et piscines

Se reporter :

- à l'OAP Traverse et son plan de préconisations spécifiques en matière de hauteur et implantation.

Les règles d'implantation ci-après s'appliquent aux façades des constructions prises dans le plan vertical au nu de celles-ci, hors débords de toiture dans la limite de 0,50 m compté horizontalement à partir du nu de la façade.

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative ou suivant un recul ne pouvant être inférieur à 3 mètres. L'alignement peut être imposé selon la nature du projet et sa localisation sur le territoire communal.

Toutefois, une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- Le projet porte sur l'extension ou la surélévation d'un bâtiment déjà implanté en retrait de l'alignement, dans le respect du retrait existant ;
- Le retrait permet d'aligner le nouveau bâtiment avec un bâtiment existant sur le même fond ou sur le fond voisin, de gabarit sensiblement identique, dans le but de former une unité architecturale avec celui-ci (volumétries sensiblement identiques, matériaux identiques, même sens de faitage) ;

- L'unité foncière est bordée par plusieurs voies ; dans ce cas, la construction peut n'être édifiée à l'alignement que d'une seule de ces voies ;
- Le projet consiste en une construction ou une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Un mur de clôture ancien ou une clôture ancienne méritant d'être conservé en raison de son caractère patrimonial (mur de pierre ou grille ferrouillère notamment), borde la voie ou l'emprise publique ;
- Dès lors que des nécessités techniques l'imposent.

Cas particuliers :

- Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement naturel ou bâti.
- Piscines : Les bassins des piscines devront être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

Le porteur de projet devra toutefois tenir compte de la nature des sols (roche ou terre) pouvant nécessiter une implantation plus éloignée des limites séparatives.

## Article U 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## Article U 9– Emprise au sol

Non règlementé.

## Article U 10 – Hauteur maximale des constructions

Se reporter aux OAP et son plan de préconisations spécifiques en matière de hauteur et implantation.

Par principe RDC à R+1 maximum, sauf en cas d'alignement structuré dans le centre ou en cas de préconisations séquentielles dans les OAP, imposant par exemple uniquement un RDC ou un R+1 minimum.

En zone bleue du PPRI : Sous-sols interdit et rehaussement du plancher du RDC à une cote de +30 cm par rapport au Terrain Naturel (TN).

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement ou travaux, jusqu'au sommet de la construction (faîtage).

Le dépassement de la hauteur maximale peut être admise pour les annexes fonctionnelles, notamment les cheminées, antennes, machineries d'ascenseur ou de monte-charge.

### Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8m au faitage en R+1.

En cas d'extension d'un bâtiment de hauteur supérieure au maximum fixé ci-avant, la hauteur de la partie en extension pourra atteindre celle de la construction existante.

La hauteur pourra également être adaptée à la hauteur des bâtiments voisins ; elle pourra notamment être limitée à la hauteur du plus haut des deux bâtiments mitoyens ou des deux immeubles voisins implanté du même côté de la voie.

## Article U 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Dispositions générales

Sont privilégiés :

- le respect des gabarits et alignements initiés ;
- la mise en valeur des façades visibles de l'espace public ;
- la restauration des éléments locaux.

La structuration de la façade « traverse » est donnée par :

- le respect d'un angle d'implantation ;
- une organisation en redans sur le bâtiment principal ou créée par une articulation de volumes ;
- un traitement particulièrement soigné de la façade « orientée » ;
- le rappel ponctuel discret de la pierre locale ( en façade latérale, en entrée de lot, sur murette).

### Composition de plan masse

L'implantation de construction devra favoriser une densification ultérieure.

### Matériaux et couleurs

Les couleurs franches (et notamment bleu, vert, violet, rouge et déclinaisons) ainsi que le blanc et ses déclinaisons sont proscrits, la modernité est apportée grâce à un contraste de texture et matériaux. Les couleurs franches pourront toutefois être utilisées avec parcimonie pour souligner l'aspect architectural ou bien des éléments de la construction (volets, menuiseries).

### Toiture

Pour conserver au village son caractère rural, les toitures à pente unique ou double pente doivent être favorisées.

La couverture est en tuiles vieilles, dans les tonalités terre cuite.

**En zone UC et Uep, pour ne pas se priver d'évolution contemporaine, la toiture-terrasse est autorisée en totalité pour les constructions d'annexes, mais dans la limite de 40 % de l'ensemble des toitures.**

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35% par rapport à l'horizontale.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés si en surimposition direct sur le toit ou en intégration.

### Orientation

Par principe, position des pièces de vie au sud/sud-ouest.

L'OAP Traverses étudie les questions liées à l'orientation du bâti. Ce travail devra être pris en considération notamment concernant la réflexion sur l'orientation et l'alignement des bâtiments compris sur des dents creuses.

### Clôtures

La clôture n'est pas obligatoire. En cas de besoin, le principe de haie, doublée par une clôture rigide verte est préconisé.

En zone inondable : « les clôtures et les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement » (cf. se référer au règlement du PPRi en vigueur).

En zone urbaine, l'articulation des volumes doit primer sur la clôture périphérique. Un muret bas de 0,80 cm maximum, surmonté de grillage de 1 mètre doublée d'une haie vive, ou un mur enduit d'1m80, est autorisé.

## Article U 12 – Obligations en matière de stationnement

### Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,00 m en cas de stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives non souterraines, est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (place de stationnement longitudinal ou en épi).

Il est exigé :

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation :

Deux places minimum par logement, dont 1 au moins ouverte sur la rue pour les nouvelles constructions d'habitation. Pas d'obligations pour les habitations existantes.

Pour les constructions existantes dont la destination initiale évolue en habitation (réhabilitation), le maintien d'un nombre de stationnement suffisant devra être démontré et pris en compte.

**Logements locatifs aidés :** Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

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

**Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme :** Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (200 mètres maximum) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (200 mètres maximum).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations imposées par l'article 11 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## **Article U 13 – Obligations en matière d'espaces libres et plantations**

Maintien optimal des arbres en place et confortation de la végétation haute.

Les arbres et sujets végétaux remarquables par leur taille ou de leur âge doivent être maintenus, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Haute, la végétation est introduite sous forme de bosquets.

Elle accompagne la façade urbaine et gère la limite avec l'espace naturel.

Il est recommandé de recourir à une végétation haute en bosquets en frange agricole, et à créer un réseau de haies séparatives mixtes en limite de parcelles urbaines.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locale adaptées au climat ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes et notamment les Cyprès.

Pour le choix des essences, voir le mini-guide du CAUE : <http://www.caue-lr.fr/sites/default/files/documents/quels-vegetaux-pourlr2016.pdf>

## Article U 14 – Possibilités maximales d’occupation du sol

Non règlementé.

## Article U 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour rappel, l’utilisation des énergies renouvelables pour l’approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée, dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain. Toute implantation devra faire l’objet d’une note spécifique intégrée au permis de construire ou être soumise à déclaration préalable.

Par principe, l’éolien est prohibé sur la commune.

Les panneaux solaires seront entièrement intégrés à la toiture ou en surimposition directe, dans la limite de 30% de la toiture. Une implantation au sol est possible dans la limite de 20 m<sup>2</sup>.

Pour l’intégration architecturale au bâti, voir le guide des capteurs solaires en Languedoc-Roussillon de la FNCAUE : [http://www.pole-energies11.org/wp-content/uploads/2014/05/livret\\_guide\\_des\\_capteurs\\_2015-web.pdf](http://www.pole-energies11.org/wp-content/uploads/2014/05/livret_guide_des_capteurs_2015-web.pdf)

## Article U 16 – Obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les bâtiments seront raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).

Le gainage de la fibre étant dorénavant réglementaire, son raccordement potentiel devra être prévu dans toutes les nouvelles constructions d’habitations et d’activités pouvant en avoir l’utilité.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)**

## Caractère de la zone

Les zones à urbaniser, dites AU, sont des secteurs naturels, non équipés ou insuffisamment, destinés à l'urbanisation future de la commune, à vocation principale d'habitat.

La zone AU est :

- pour partie classée en zone inondable par le PPRI du Bassin versant du Vernazobre : Zone inondable urbanisée de danger important en secteur RU, Zone inondable naturelle en secteur R, et zone inondable urbanisée de risque moyen en secteur BU ;
- en aléa nul à faible concernant le retrait gonflement des argiles ;
- en totalité classée en zone de sismicité de niveau 1, signifiant un risque très faible ;
- pour partie située dans les périmètres de protection immédiats et rapprochés du forage du Priou tel que définis par l'arrêté préfectoral du 26 Mars 2013 portant déclaration d'utilité publique, et du forage de la Bosque, tel que définis par l'arrêté préfectoral du 13 Mai 2013 portant déclaration d'utilité publique ;
- pour partie localisée au sein du périmètre de l'atlas des zones Inondables Orb-Jaur, dont il convient de préciser que les établissements vulnérables et stratégiques sont interdits, et qu'un rehaussement des constructions nouvelles de 0,30 mètre au-dessus du TN sera obligatoire ;
- concernée par la servitude I4 relative aux lignes et canalisations électriques ;
- le risque de feu de forêt imposant des obligations de débroussaillage/défrichage ;
- le risque technologique minier (l'ancienne concession minière de La Matte-Lignite) est identifié ;
- les Znieff Montagne Noire et Vignes du Minervois ;
- la zone Natura 2000.

Une précaution en matière de risque technologique minier avec obligation d'étude géologique :

Le versant entre Las Troubadariès et Combejean est concerné par la présence d'un ancien couloir de mines. Le débouché à l'air libre du couloir signale la présence de cet équipement souterrain, mais son tracé en direction du pech n'est pas répertorié.

Aucun désordre n'a été signalé sur les constructions existantes, mais ce dispositif sous-terrain est susceptible d'entraîner des risques de déstabilisation des terrains. Par mesure de précaution, un périmètre non aedificandi autour de la sortie de mine a été instauré et l'urbanisation du secteur devra être soumise à la réalisation d'une étude de sol.

Ainsi, l'urbanisation de la zone est soumise à la réalisation d'une étude de sol, au titre de l'article R151-34 du CU:

*"Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : 1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols".*

La zone AU se décline en plusieurs secteurs permettant de gérer les particularités de l'urbanisme et des formes urbaines locales :

- **Le secteur 0AU** correspond à des sous-secteurs d'extensions de l'urbanisation bloqués à l'heure actuelle. Une modification du document d'urbanisme sera nécessaire pour ouvrir l'urbanisation de ces secteurs. Sont concernés les sous-secteurs 0AU Versant Ouest Combejean, 0AU Versant Est Combejean, 0AU Combejean et 0AU Réservoir.
- **Le secteur 1AU** correspond à une extension de l'urbanisation de la commune via la réalisation d'opérations d'aménagement. Un Projet Urbain Partenarial (PUP) pourra être exigé.

L'ensemble de ces secteurs 0AU et 1AU sont concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, qu'il conviendra de prendre en compte. Ce document opposable aux autorisations d'urbanisme, nécessite un rapport de compatibilité avec les projets concernés.

# Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

## PRINCIPES SPECIFIQUES s'appliquant aux zones AU :

Venant préciser les principes génériques, notamment en ce qui concerne les lignes d'implantations, les hauteurs, la gestion des limites, ils sont exprimés à travers deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Pour chaque entité principale, PIERRERUE ET COMBEJEAN :

- une OAP VERSANT régit les secteurs d'extension.

## Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans les zones AU toutes les occupations et utilisation du sol autres que celles visées à l'article 2 ci-après et notamment :

- les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- Les constructions à destination d'activités industrielles et d'entrepôt, autres que celles visées à l'article 2 ci-après ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles visées à l'article 2 ci-après ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les installations d'éoliennes, que ce soit pour un usage particulier ou professionnel, ainsi que les parcs et champs photovoltaïques.

En complément sont également interdits en zone 1AUep :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'activités agricoles ou forestières et d'entrepôt, autres que celles visées à l'article 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

## Article AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En préambule, toute occupation ou utilisation du sol soumises à des conditions particulières ne sera possible que sous réserve :

- que la défense contre l'aléa feu de forêt et la réglementation concernant les bornes incendie (débit et distance) soient assurés.

- Que l'autorité compétente en matière d'adduction en eau potable atteste de la mise en service du captage de Commeyras.

#### **Sont autorisés dans les zones 1AU :**

- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les constructions à destination d'activités commerciales, artisanales, de bureaux et activités de services, hormis celles relevant du classement ICPE et à conditions :
  - qu'elles correspondent à une activité de proximité en lien avec la vie urbaine et compatible avec le caractère résidentiel de la zone urbaine ;
  - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Les extensions d'exploitation agricole et forestière existante ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou à la réalisation d'ouvrage de rétention des eaux de ruissellement.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications....), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique sont autorisés même s'ils ne respectent pas le corps de règle des zones 1AU.

#### **Sont autorisés en zone 1AUep :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou à la réalisation d'ouvrage de rétention des eaux de ruissellement.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications....), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique sont autorisés même s'ils ne respectent pas le corps de règle de la zone 1AUep.

### **AU- Article AU 3 – Accès et voiries**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de

passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault (SDIS 34) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés. Dans le cas particulier de passage de véhicules sous porches, les caractéristiques de ces derniers doivent permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions du SDIS 34.

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

Tout nouvel accès, toute transformation d'usage d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier. La création d'accès nouveaux ou le changement d'usage d'accès existants sur la RD est ainsi soumis à autorisation du Conseil Départemental.

### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre de répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault (SDIS 34) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux et favoriser les perméabilités piétonnes.

Les voies en impasse comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault et, le cas échéant, aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets ménagers.

De manière générale dans les nouvelles opérations :

- Dès 2 lots ou en fonction de l'existant si partage, le regroupement des accès peut être exigé.
- Au-delà de 2 lots, une voie commune devra être créée pour desservir à minima 2 des lots.
- Le profil de la route départementale doit permettre un cheminement doux matérialisé.
- Pour les dessertes internes, le principe de voie partagée est recherché.
- Les revêtements, hors bande roulante, restent à caractère rural, essentiellement perméables.

## AU- Article AU 4 – Desserte par les réseaux

### Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable 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.

Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, ....).

#### Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'eaux usées. Les raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune.

#### Zone indicée « aa » :

Assainissement autonome autorisé.

#### Eaux pluviales

Raccordement obligatoire à un réseau pluvial existant.

En cas d'absence ou d'insuffisance, rétention à la parcelle au moyen d'une citerne (pouvant être enterrée) ne concernant que les nouvelles constructions. Les abris de jardin et les extensions des bâtiments existants ne sont pas concernés.

Les aménagements réalisés par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau pluvial existant.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial.

#### Electricité - Téléphonie - Télédistribution

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire. Un dispositif photovoltaïque en appoint est autorisé.

Les lignes et branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité majeure, auquel cas l'installation doit rester discrète.

#### Collecte des déchets

Dans les zones d'habitat collectif et centre-bourg, les déchets sont collectés en bacs de regroupement collectifs. Lors d'opérations de réhabilitation de voirie, des emplacements spécifiques devront être prévus.

Dans les zones pavillonnaires, les déchets sont collectés en conteneurs individuels normalisés. A cet effet, des points de présentation des conteneurs pour 4 ou 6 logements devront être prévus. Ils permettront de respecter les recommandations de la CNAMTS. Pour les impasses sans aire de retournement, les points de présentation seront prévus à l'entrée.

Ces dispositions sont susceptibles de modifications afin d'être conformes au règlement de collecte des déchets de la collectivité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

## Article AU 5 – Caractéristiques des terrains

Néant

## Article AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Implantation pour constructions principales, annexes et piscines

Se reporter aux OAP et son plan de préconisations spécifiques en matière de hauteur et implantation.

Les règles d'implantation ci-après s'appliquent aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci, hors débords de toiture (génoises, corniches...), autorisés en saillie sur le domaine public, dans la limite de 0,50 m de profondeur à partir du nu de la façade et à condition de ne pas constituer d'entrave à la circulation et à la sécurité civile ou routière.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou suivant un recul de 3 mètres.

Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics, des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

Un recul à 5 mètres minimum est imposé depuis la limite des voiries départementales.

### Cas particuliers :

- Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement naturel ou bâti.
- Piscines : Les bassins des piscines devront être implantés en recul minimum de 2,00 mètre par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques.

## Article AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Implantation pour constructions principales, annexes et piscines

Se reporter aux OAP et son plan de préconisations spécifiques en matière de hauteur et implantation.

Les règles d'implantation ci-après s'appliquent aux façades des constructions prises dans le plan vertical au nu de celles-ci, hors débords de toiture dans la limite de 0,50 m compté horizontalement à partir du nu de la façade.

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative ou avec un recul de 3 mètres minimum.

### Cas particuliers :

- Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement naturel ou bâti.
- Piscines : Les bassins des piscines devront être implantés en recul minimum de 2,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

Le porteur de projet devra toutefois tenir compte de la nature des sols (roche ou terre) pouvant nécessiter une implantation plus éloignée des limites séparatives.

## Article AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article AU 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions édifiées sur chacun des secteurs AU ne pourra excéder 40% de la surface totale de chacun de ces secteurs.

## Article AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Se reporter aux OAP et son plan de préconisations spécifiques en matière de hauteur et implantation.

Par principe, R-1 à R+1 maximum, sauf en cas d'alignement structuré ou en cas de préconisations séquentielles dans les OAP, imposant par exemple uniquement un RDC ou un R+1 minimum.

En zone bleue du PPRI : Sous-sols interdit et rehaussement du plancher du RDC à une cote de +30 cm par rapport au Terrain Naturel (TN).

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement ou travaux, jusqu'au sommet de la construction (faîtage).

Le dépassement de la hauteur maximale peut être admise pour les annexes fonctionnelles, notamment les cheminées, antennes, machineries d'ascenseur ou de monte-charge.

### Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8m au faitage, et en R+1.

En cas d'extension d'un bâtiment de hauteur supérieure au maximum fixé ci-avant, la hauteur de la partie en extension pourra atteindre celle de la construction existante.

La hauteur pourra également être adaptée à la hauteur des bâtiments voisins ; elle pourra notamment être limitée à la hauteur du plus haut des deux bâtiments mitoyens ou des deux immeubles voisins implanté du même côté de la voie.

## Article AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Grands principes

Les futures constructions doivent se fondre dans leur environnement.

Sont fondamentaux l'intégration volumétrique et l'accompagnement végétal.

### Composition de plan masse

L'implantation de construction devra favoriser une densification ultérieure.

### Matériaux et couleurs

L'aspect bois n'est pas envisageable, au contraire de l'ossature bois, enduite et dans l'esprit de la pratique communale.

Les couleurs franches (et notamment bleu, vert, violet, rouge et déclinaisons) ainsi que le blanc et ses déclinaisons sont proscrits, la modernité est apportée grâce à un contraste de texture et matériaux.

Les couleurs franches pourront toutefois être utilisées avec parcimonie pour souligner l'aspect architectural ou bien des éléments de la construction (volets, menuiseries).

### Toiture

Pour conserver au village son caractère rural, les toitures à pente unique ou double pente doivent être favorisées.

La couverture est en tuiles vieilles, dans les tonalités terre cuite.

Dans les zones AU, pour ne pas se priver d'évolution contemporaine, la toiture-terrasse est autorisée à 100% pour les constructions d'annexes, mais dans la limite de 40 % de l'ensemble des toitures.

### Orientation

Par principe, position des pièces de vie au sud/sud-ouest.

Orientation du bâtiment imposée (selon schéma de l'OAP).

### Clôtures

La clôture n'est pas obligatoire. En cas de besoin, le principe de haie, doublée par une clôture rigide verte est préconisé.

En zone inondable : « les clôtures et les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement » (cf. se référer au règlement du PPRi en vigueur).

En zone urbaine, l'articulation des volumes doit primer sur la clôture périphérique. Un muret bas de 0,80 cm maximum, surmonté de grillage de 1 mètre doublée d'une haie vive, ou un mur enduit d'1m80, est autorisé.

## Article AU 12 – Obligations en matière de stationnement

### Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Chaque place requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,00 m pour stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives non souterraines, est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (place de stationnement longitudinal ou en épi).

Il est exigé :

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble type permis d'aménager :

- Une place de stationnement pour deux logements sur la voie privée.

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation :

- Deux places minimum par logement, dont 1 au moins ouverte sur la rue pour les nouvelles constructions d'habitation. Pas d'obligations pour les habitations existantes.

Logements locatifs aidés : Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

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

Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme : Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (200 mètres maximum) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (200 mètres maximum).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations imposées par l'article 11 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## Article AU 13 – Obligations en matière d’espaces libres et plantations

A minima, 60% de la parcelle devra être maintenu pour les plantations ou en espace libre.

Maintien optimal des arbres en place et confortation de la végétation haute.

Les arbres et sujets végétaux remarquables par leur taille ou de leur âge doivent être maintenus, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Haute, la végétation est introduite sous forme de bosquets.

Elle accompagne la façade urbaine et gère la limite avec l’espace naturel.

Végétation haute en bosquets en frange agricole. Création d’un réseau de haies séparatives mixtes.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locale adaptées au climat ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes et notamment les Cyprès.

Pour le choix des essences, voir le mini-guide du CAUE : <http://www.caue-ir.fr/sites/default/files/documents/quels-vegetaux-pourlr2016.pdf>

## Article AU 14 – Possibilités maximales d’occupation du sol

Non règlementé.

## Article AU 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour rappel, l’utilisation des énergies renouvelables pour l’approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée, dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain. Toute implantation devra faire l’objet d’une note spécifique intégrée au permis de construire ou être soumise à déclaration préalable.

Par principe, l’éolien est prohibé sur la commune.

Les panneaux solaires seront entièrement intégrés à la toiture ou en surimposition directe, dans la limite de 30% de la toiture. Une implantation au sol est possible dans la limite de 20 m.

Pour l’intégration architecturale au bâti, voir le guide des capteurs solaires en Languedoc-Roussillon de la FNCAUE : [http://www.pole-energies11.org/wp-content/uploads/2014/05/livret\\_guide\\_des\\_capteurs\\_2015-web.pdf](http://www.pole-energies11.org/wp-content/uploads/2014/05/livret_guide_des_capteurs_2015-web.pdf)

## Article AU 16 – Obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les bâtiments seront raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).

Le gainage de la fibre étant dorénavant règlementaire, son raccordement potentiel devra être prévu dans toutes les nouvelles constructions d'habitations et d'activités pouvant en avoir l'utilité.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES** **AGRICOLES (A)**

## Caractère de la zone

Les zones agricoles, dites A, concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Il s'agit par principe d'espaces préservés de l'urbanisation.

La zone A est :

- pour partie classée en zone inondable par le PPRI du Bassin versant du Vernazobre : Zone inondable urbanisée de danger important en secteur RU, Zone inondable naturelle en secteur R, et zone inondable urbanisée de risque moyen en secteur BU ;
- pour partie localisée au sein du périmètre de l'atlas des zones Inondables Orb-Jaur, dont il convient de préciser que les établissements vulnérables et stratégiques sont interdits, et qu'un rehaussement des constructions nouvelles de 0,30 mètre au-dessus du TN sera obligatoire ;
- en aléa nul à faible concernant le retrait gonflement des argiles ;
- en totalité classée en zone de sismicité de niveau 1, signifiant un risque très faible ;
- pour partie située dans les périmètres de protection immédiats et rapprochés du forage du Priou tel que définis par l'arrêté préfectoral du 26 Mars 2013 portant déclaration d'utilité publique, et du forage de la Bosque, tel que définis par l'arrêté préfectoral du 13 Mai 2013 portant déclaration d'utilité publique ;
- concernée par la servitude I4 relative aux lignes et canalisations électriques ;
- pour partie concernée par un site archéologique.

La zone A se décline en plusieurs secteurs permettant de gérer les particularités de l'agriculture locale :

- Le secteur A1 correspond aux zones agricoles où la construction est possible sous conditions ;
- Le secteur A1h correspond aux secteurs agricoles, localisés sur les hameaux du Priou et de la Bosque, où les seules constructions autorisés sont les hangars de stockage (lié et nécessaire à une activité agricole) et les constructions lié au transfert d'une exploitation agricole ;
- Le secteur A0 correspond à la zone agricole stricte, protégée en raison de l'intérêt paysager du site.

# Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

## Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 ci-après et notamment :

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles visées à l'article 2 ci-après ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier autres que celles visées à l'article 2 ci-après ;
- Les constructions à destination d'activités artisanales ;
- Les constructions à destination d'activités industrielles ;
- Les constructions à destination d'activités commerciales autres que celles visées à l'article 2 ci-après ;
- Les constructions à destination de bureaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs ;
- Les éoliennes ;
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'appliquent les dispositions règlementaires du PPRI approuvé le 13 Août 2008.

## Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En préambule, toute occupation ou utilisation du sol soumises à des conditions particulières ne sera possible que sous réserve :

- des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation et de l'atlas des zones Inondables Orb-Jaur telle que reportées aux documents graphiques du PLU ;
- que la défense contre l'aléa feu de forêt et la réglementation concernant les bornes incendie (débit et distance) soient assurés.

Sont autorisés dans l'ensemble de la zone A :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou à la rétention des eaux pluviales ;

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications....), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone A ou des secteurs A1, A1h, A1v ou A0, sous réserve de justification technique ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- La réhabilitation et l'entretien des bâtiments existants régulièrement édifiés, sans changement de destination sauf si le bâtiment est autorisé à le faire (liste consultable en annexe).

#### Sont autorisés dans le secteur A1 :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à savoir :
  - les bâtiments d'exploitation (sous réserve, concernant les bâtiments d'élevage du respect des distances résultant de la réglementation en vigueur)
  - Les hangars de stockage liés et nécessaires à une exploitation agricole ;
  - Le logement de l'exploitant dont la présence permanente sur le lieu de l'exploitation est liée et nécessaire au fonctionnement de celle-ci. Le logement de l'exploitant doit par ailleurs répondre aux conditions cumulatives suivantes :
    - motivé par la création du siège d'exploitation ou d'un transfert ;
    - réalisé simultanément ou postérieurement au bâtiment d'exploitation ;
    - contenu dans le volume de l'exploitation agricole ou en continuité de celle-ci ;
    - de ne pas dépasser 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et un tiers de la surface d'emprise au sol du bâtiment d'exploitation dans lequel il est intégré ou dont il dépend ;
    - Le bâti devra être en dur et enduit, tout type de bardage étant proscrit.
- L'extension mesurée des locaux d'habitation existants est permise mais ce type de projet doit par ailleurs répondre aux conditions cumulatives suivantes :
  - Les constructions initiales doivent être régulièrement édifiés ;
  - La surface de plancher nouvellement autorisée sera de l'ordre de 20% supplémentaire de la surface de plancher de la construction existante maximum, sans création de logement supplémentaire ;
  - L'emprise au sol totale après extension sera de 120 m<sup>2</sup> maximum ;
  - La possibilité d'extension ne sera possible qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

Les bassins des piscines (dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) et les annexes (abri, garage, cuisine extérieure,...) pourront être disjointes de l'habitation, mais elles ne pourront pas être distantes de plus de 20 mètres des bâtiments environnants régulièrement édifiés ;

- Les hébergements hôteliers (et notamment les gîtes et chambres d'hôtes) ainsi que les activités commerciales si ils répondent aux conditions cumulatives suivantes :
  - D'être aménagés prioritairement dans le volume du bâti existant ou en extension de celui-ci afin de proposer une continuité de volume. En cas d'impossibilité dûment justifiée, une construction nouvelle pourra être réalisée, mais elle ne pourra pas être distante de plus de 50 mètres des bâtiments environnants régulièrement édifiés ;
  - D'être et de rester un complément à l'exploitation agricole et non pas la vocation principale ;
  - De ne pas dépasser plus de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les activités commerciales.
- Les changements de destinations sont autorisés pour les bâtiments repérés et identifiés. La liste des bâtiments concernés ainsi que les destinations initiales et envisagées sont annexées au règlement écrit.

#### Sont autorisés dans le secteur A1h :

- Les hangars de stockage liés et nécessaires à une exploitation agricole ;
- Le transfert d'exploitations existantes, sans toutefois donner de possibilités de création de logement, du fait d'un accueil de population sur les hameaux strictement encadré par la ressource en eau.

### Article A 3 - Accès et voiries

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

L'aménagement des accès devra si possible respecter les plantations existantes.

Tout nouvel accès ou toute transformation d'usage d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier. La création d'accès nouveaux ou le changement d'usage d'accès existants sur les RD est ainsi soumis à autorisation du Conseil Départemental.

### Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment lorsqu'elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault.

### Article A 4 - Desserte par les réseaux

De manière générale, la collectivité ne prendra pas en charge l'extension des réseaux existants, suivant le principe des équipements publics exceptionnels pour ce qui concerne, dans ce cas, l'activité agricole, au titre de l'article L332-8 du code de l'urbanisme :

*« Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.*

*Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire ».*

### Eau potable

Se reporter au schéma directeur en vigueur.

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

Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage afin de respecter notamment les principes suivants :

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

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

### Eaux usées

Se reporter au schéma d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées sont interdites dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux, cours d'eaux.

En secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

La superficie de l'unité foncière supportant le projet devra être suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur sans créer de nuisance ou de pollution pour le captage ou le forage.

Dans le cas de la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la réglementation en en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires liées à l'exploitation doivent si nécessaires, être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

### Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Il devra être prévu un dispositif de rétention sur l'unité foncière avec infiltration des eaux pluviales et traitement éventuel en fonction du risque de pollution et de la position du site par rapport aux périmètres de protection des captages d'eau potable.

Aucun remblaiement ne doit se faire sur une zone d'écoulement des eaux, le long de fossés, ruisseaux et chemins creux. L'accès de ces « chenaux d'écoulement » devra rester accessibles afin d'assurer leur entretien.

Tout remblai en secteur de dépression et d'accumulation d'eaux de ruissellement doit être prévu avec création ou aménagement d'un bassin ou d'une zone de dépression pour une capacité de rétention équivalente en compensation.

### Autres réseaux

Le raccordement au réseau électrique public est obligatoire. Un dispositif photovoltaïque en appoint est autorisé.

Les lignes et branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité majeure, auquel cas l'installation doit rester discrète.

Défense Incendie : se reporter aux prescriptions du SDIS relatives à la lutte contre l'incendie.

## Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Néant

## Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions autorisées en application des articles 1 et 2 du présent règlement devront être implantées au-delà des marges de retrait suivantes :

- 15,00 m de l'axe des routes départementales ;
- 10,00 m de l'axe des autres voies et emprises publiques.

Cette obligation de recul ne s'impose pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

## Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

## Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## Article A 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

## Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement ou travaux.

En cas d'extension d'une construction d'habitation existante, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de la construction initiale.

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation est fixée à 12,00 m au faitage ; une hauteur supérieure

pourra le cas échéant être autorisée en raison de contraintes dûment justifiées.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation non incluses dans le volume du bâtiment d'exploitation (dans le cas d'élevages) est limitée à 8,50 m au faîtage et deux niveaux (R+1).

La hauteur maximale des annexes aux constructions d'habitations existantes autorisées par l'article A2 est limitée à 3,00 m à l'égout.

## Article A 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Extensions de constructions existantes

Les extensions de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrement des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets...).

### Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble. La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

L'implantation des bâtiments devra respecter la topographie et prendre en compte la présence des masses végétales existantes pouvant être utilisées comme masques aux bâtiments. Les terrassements jugés trop importants au regard de leur impact paysager sont interdits. L'implantation des bâtiments en crête doit être évitée, sauf impossibilité technique ou foncière.

L'emploi à nu de matériaux destinés à recevoir un enduit tels que agglomérés, briques creuses, parpaings... est interdit.

Le bâti devra être en dur et enduit, tout type de bardage étant proscrit. Sont autorisés les façades en pierre et les façades enduites. Les teintes des matériaux de façades devront respecter les teintes du nuancier communal.

Sont autorisées les toitures en tuiles vieillies dans les tonalités terre cuite.

Les couleurs franches (et notamment bleu, vert, violet, rouge et déclinaisons) ainsi que le blanc et ses déclinaisons sont proscrits, la modernité est apportée grâce à un contraste de texture et matériaux. Les couleurs franches pourront toutefois être utilisées avec parcimonie pour souligner l'aspect architectural ou bien des éléments de la construction (volets, menuiseries).

### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sous réserve des dispositions du PPRI, les clôtures seront constituées :

- soit sur le modèle des clôtures existantes sur l'unité foncière : mur de pierre ou mur plein maçonné d'une hauteur maximale de 1,80 m ; mur de pierre ou mur plein maçonné d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'un grillage à mailles rigides rectangulaires, doublé d'une haie végétale d'essences locales
- soit d'une clôture grillagée en mailles rigides rectangulaires d'une hauteur maximale de 1,80 m, doublée d'une haie végétale d'essences locales.

Les murets de pierre existant seront préservés et restaurés.

## Article A 12 – Obligations en matière de stationnement

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

## Article A 13 – Obligations en matière d'espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés au plan de zonage « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques par un tramage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments végétaux constitutifs de la continuité écologique (arbres, bosquets, ripisylve....) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage sont interdits sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation du cours d'eau. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

## Article A 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Non règlementé.

## Article A 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour rappel, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée, dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain. Toute implantation devra faire l'objet d'une note spécifique intégrée au permis de construire ou être soumise à déclaration préalable.

Par principe, l'éolien est prohibé sur la commune.

Les panneaux solaires seront entièrement intégrés à la toiture ou en surimposition directe, dans la limite de 30% de la toiture.

Pour l'intégration architecturale au bâti, voir le guide des capteurs solaires en Languedoc-Roussillon de la FNCAUE :

[http://www.pole-energies11.org/wp-content/uploads/2014/05/livret\\_guide\\_des\\_capteurs\\_2015-web.pdf](http://www.pole-energies11.org/wp-content/uploads/2014/05/livret_guide_des_capteurs_2015-web.pdf)

### Article A 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)**

## Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières N concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment soit du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N est :

- pour partie classée en zone inondable par le PPRI du Bassin versant du Vernazobre : Zone inondable urbanisée de danger important en secteur RU, Zone inondable naturelle en secteur R, et zone inondable urbanisée de risque moyen en secteur BU ;
- pour partie localisée au sein du périmètre de l'atlas des zones Inondables Orb-Jaur, dont il convient de préciser que les établissements vulnérables et stratégiques sont interdits, et qu'un rehaussement des constructions nouvelles de 0,30 mètre au-dessus du TN sera obligatoire ;
- en aléa nul à faible concernant le retrait gonflement des argiles ;
- en totalité classée en zone de sismicité de niveau 1, signifiant un risque très faible ;
- pour partie située dans les périmètres de protection immédiats et rapprochés du forage du Priou tel que définis par l'arrêté préfectoral du 26 Mars 2013 portant déclaration d'utilité publique, et du forage de la Bosque, tel que définis par l'arrêté préfectoral du 13 Mai 2013 portant déclaration d'utilité publique ;
- concernée par la servitude I4 relative aux lignes et canalisations électriques ;
- le risque de feu de forêt imposant des obligations de débroussaillage/défrichage ;
- le risque technologique minier (l'ancienne concession minière de La Matte-Lignite) est identifié ;
- les Znieff Montagne Noire et Vignes du Minervois.
- la zone Natura 2000 ;
- pour partie concernée par un site archéologique.

La zone N s'articule autour d'un zonage standard correspondant à la zone naturelle classique, qui intègre le Domaine de Rouvignac et une partie du Domaine Belot, en zone inondable. Un seul secteur a été défini :

- Le secteur Nj, correspondant aux zones de jardins protégés.

# Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

## Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites en zone N**, toutes les occupations et utilisation du sol autres que celles visées à l'article 2 ci-après et notamment :

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles visées à l'article 2 ci-après ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier autres que celles visées à l'article 2 ci-après ;
- Les constructions à destination d'activités artisanales ;
- Les constructions à destination d'activités industrielles ;
- Les constructions à destination d'activités commerciales autres que celles visées à l'article 2 ci-après ;
- Les constructions à destination de bureaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs ;
- Les éoliennes ;
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

## Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En préambule, toute occupation ou utilisation du sol soumises à des conditions particulières ne sera possible que sous réserve :

- des dispositions du PPRi en zone d'aléa inondation et de l'atlas des zones Inondables Orb-Jaur telle que reportées aux documents graphiques du PLU ;
- que la défense contre l'aléa feu de forêt et la réglementation concernant les bornes incendie (débit et distance) soient assurés.

**Sont autorisés sur l'ensemble de la zone N :**

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou à la rétention des eaux pluviales ;
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications....), au

fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone N ou du secteur Nj, sous réserve de justification technique ;

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- La réhabilitation et l'entretien des bâtiments existants régulièrement édifiés, sans changement de destination sauf si le bâtiment est autorisé à le faire (liste consultable en annexe).
- L'extension mesurée des locaux d'habitation existants est permise mais ce type de projet doit par ailleurs répondre aux conditions cumulatives suivantes :
  - Les constructions initiales doivent être régulièrement édifiés ;
  - L'emprise au sol nouvellement autorisée sera de l'ordre de 20% supplémentaire de l'emprise au sol de la construction existante maximum, sans création de logement supplémentaire ;
  - L'emprise au sol totale après extension sera de 120 m<sup>2</sup> maximum ;
  - La possibilité d'extension ne sera possible qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

Les bassins des piscines (dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) et les annexes (abri, garage, cuisine extérieure,...) pourront être disjoints de l'habitation, mais elles ne pourront pas être distant de plus de 20 mètres des bâtiments environnants régulièrement édifiés ;

## **Article N 3 – Accès et voiries**

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Tout nouvel accès, toute transformation d'usage d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier. La création d'accès nouveaux ou le

changement d'usage d'accès existants sur les RD est ainsi soumis à autorisation du Conseil Départemental.

### Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment lorsqu'elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault.

## Article N 4 – Desserte par les réseaux

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

Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage afin de respecter notamment les principes suivants :

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

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

### Eaux usées

En secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement communal et au règlement du SPANC.

Dans le cas de la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement et aux exigences du SPANC

et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement et au règlement du SPANC.

La superficie de l'unité foncière supportant le projet devra être suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur sans créer de nuisance ou de pollution pour le captage ou le forage.

### Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

### Autres réseaux

Le raccordement au réseau électrique public est obligatoire.

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être établies en souterrain.

## Article N 5 – Caractéristiques des terrains

Néant

## Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions autorisées en application des articles 1 et 2 ci-avant devront être implantées au-delà des marges de retrait suivantes :

- 15,00 m de l'axe des RD (à valider par Conseil Départemental).
- 10,00 m de l'axe des autres voies ou emprises publiques.

Cette obligation de recul ne s'impose pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

L'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces retraits minimum pourra par ailleurs être autorisée dès lors qu'elle n'a pas pour effet de réduire le retrait existant.

## Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4,00 m des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

## Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## Article N 9 – Emprise au sol

Non règlementé.

## Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement ou travaux.

En cas d'extension d'une construction d'habitation existante, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de la construction initiale.

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation est fixée à 12,00 m au faîtage ; une hauteur supérieure pourra le cas échéant être autorisée en raison de contraintes dûment justifiées.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation non incluses dans le volume du bâtiment d'exploitation est limitée à 8,50 m au faîtage et deux niveaux (R+1).

La hauteur maximale des annexes aux constructions d'habitations existantes autorisées par l'article A2 est limitée à 3,00 m à l'égout.

## Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinantes, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Extensions de constructions existantes

Les extensions de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment

existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrement des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets...).

Les couleurs franches (et notamment bleu, vert, violet, rouge et déclinaisons) ainsi que le blanc et ses déclinaisons sont proscrits, la modernité est apportée grâce à un contraste de texture et matériaux. Les couleurs franches pourront toutefois être utilisées avec parcimonie pour souligner l'aspect architectural ou bien des éléments de la construction (volets, menuiseries).

#### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sous réserve des dispositions du PPRI, les clôtures seront constituées :

- soit sur le modèle des clôtures existantes sur l'unité foncière : mur de pierre ou mur plein maçonné d'une hauteur maximale de 1,80 m ; mur de pierre ou mur plein maçonné d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'un grillage à mailles rigides rectangulaires, doublé d'une haie végétale d'essences locales
- soit d'une clôture grillagée en mailles rigides rectangulaires d'une hauteur maximale de 1,80 m, doublée d'une haie végétale d'essences locales.

Les murets de pierre existant seront préservés et restaurés.

#### Article N 12 – Obligations en matière de stationnement

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

#### Article N 13 – Obligations en matière d'espaces libres et plantations

Un aménagement paysager sera proposé systématiquement dans ce secteur, et une attention plus importante du pétitionnaire sera attendue si son projet borde la Voie Verte départementale.

#### Article N 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Non règlementé.

#### Article N 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour rappel, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée, dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain. Toute implantation devra faire l'objet d'une note spécifique

intégrée au permis de construire ou être soumise à déclaration préalable.

Par principe, l'éolien est prohibé sur la commune.

Les panneaux solaires seront entièrement intégrés à la toiture ou en surimposition directe, dans la limite de 30% de la toiture.

Pour l'intégration architecturale au bâti, voir le guide des capteurs solaires en Languedoc-Roussillon de la FNCAUE :

[http://www.pole-energies11.org/wp-content/uploads/2014/05/livret\\_guide\\_des\\_capteurs\\_2015-web.pdf](http://www.pole-energies11.org/wp-content/uploads/2014/05/livret_guide_des_capteurs_2015-web.pdf)

### Article N 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

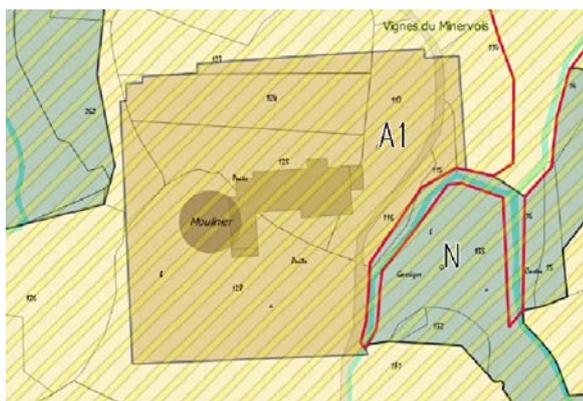
# Annexe – Bâtiments identifiés et repérés pouvant faire l’objet de changement de destination

Les bâtiments agricoles pouvant faire l’objet d’un changement de destination à vocation d’hébergement hôtelier type gîtes ou chambre d’hôtes ont été identifiés en considération des impératifs suivants :

- Changement de destination uniquement à des fins d’habitation et d’hébergement hôtelier,
- Intérêt patrimonial justifiant de la réhabilitation de bâtiments pouvant être dégradés,
- Intégration paysagère et respect des espaces boisés,
- Prise en compte de la sécurité dans les zones à risque inondation.

Les bâtiments concernés sont :

- Le domaine Moulinier ;



- Le Prieuré des Mourgues.

