

PLU

commune de Saint-Martin-de-Londres

tél : 04 67 55 00 10 - www.saint-martin-de-londres.fr

modification n°1

prescrite par DCM du :
13/12/2023

approuvée par DCM du :
10/07/2025

PLU

approuvé par DCM du :
27/01/2022

1ère mise à jour arrêté du :
21/02/2023

1ère modification simplifiée
approuvée par DCM du :
13/12/2023

III. Règlement écrit

JÉRÔME
BERQUET
URBANISTE
O.P.Q.U.

franck soler
[urbaniste]

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 034-213402746-20250710-202521PLUMODIF1-DE

Berger
Levrault

Sommaire

• DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
• DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES	19
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	39
- zone UA.....	41
- zone UC.....	51
- zone UD	57
- zone UE	67
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER "AU"	77
- zone 1AU	79
- zone 0AU	87
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	91
- zone A.....	93
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES "N"	101
- zone N	103
• ANNEXES RÈGLEMENTAIRES (dossier séparé).....	
1. Cartographie de l'aléa « feu de forêt » départemental	
2. Règlement du PPRI "Haute vallée de l'Hérault Nord" (A.P. du 03 août 2007)	
3. Aléa "retrait-gonflement des argiles"	
4. Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (SDIS 34)	
5. Risque sismique	
6. Classement sonore des voies	
7. Patrimoine archéologique	
8. Prescriptions relatives aux essences végétales à utiliser dans les espaces libres (CAUE 34)	
9. Méthode d'application du coefficient de biotope (art. R.151-43 du code de l'urbanisme)	
10. Obligations relatives au débroussaillement	
11. Prescriptions relatives à l'alimentation en eau potable	
12. Prescriptions relatives à la qualité de l'air	

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 034-213402746-20250710-202521PLUMODIF1-DE

Berger
Levrault

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

ARTICLE 2 – ARTICULATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC LES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Le Règlement National d'Urbanisme

L'article R.111-1 du code de l'urbanisme dispose :

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire communal sont reportées dans le dossier des Annexes du plan local d'urbanisme. Les règles de chaque zone du plan peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

En toutes hypothèses, les occupations et utilisations éventuellement interdites ou admises sous conditions par l'application d'une servitude d'utilité publique se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admises par les servitudes n'ont pas de portée générale et ne le seront que pour autant qu'elles ne sont pas interdites par le règlement de la zone du PLU dans laquelle elles s'insèrent.

L'archéologie préventive

Sont applicables sur l'ensemble du territoire communal les dispositions du code du patrimoine et notamment son livre V concernant l'archéologie préventive, les fouilles archéologiques programmées et les découvertes fortuites ainsi que les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Figurent en annexe du présent règlement, le plan de situation et la liste des sites archéologiques présents sur le territoire communal. Ces pièces ne font mention que des vestiges actuellement repérés et en aucun cas ne peuvent être considérées comme exhaustives.

Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie et entraînera l'application du code du patrimoine (Livre V, Titre III).

ARTICLE 3 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1 – les lois codifiées aux articles suivants du code de l'urbanisme :

- L.101-1 et L.101-2 : principes généraux en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire,
- les PLU doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale (SCoT) ; en l'absence de ce document, ils doivent être compatibles – le cas échéant – avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral issues des articles L.122-1 et suivants et L.121-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 – les législations et réglementations spécifiques et notamment :

- les dispositions du code civil,
- les dispositions du code de la construction et de l'habitation,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau,
- les dispositions du code de l'environnement notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dispositions du code forestier,
- les dispositions du code du patrimoine.

ARTICLE 4 – PORTEE DE LA REGLE D'URBANISME

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par la loi et notamment celles rappelées ci-dessous.

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolie, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Reconstruction en cas de sinistre

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

Restauration d'un bâtiment

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Restauration et reconstruction d'un immeuble protégé

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

Accessibilité des personnes handicapées

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Dérogations relatives à l'isolation des bâtiments et à la protection contre le rayonnement solaire

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, déroger, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

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

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

Le présent article n'est pas applicable :

- a. aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b. aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;
- c. aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code ;
- d. aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code.

Dérogations relatives aux performances environnementales et énergétiques

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par l'article R.111-23 du code de l'urbanisme.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L.621-30 du code du patrimoine, dans un site inscrit ou classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou

inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19.

Refus d'autorisation d'urbanisme en cas d'insuffisance des réseaux (article L.111-11 du code de l'urbanisme)

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

ARTICLE 5 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le plan local d'urbanisme est divisé en plusieurs zones. Chacune de ces zones est définie par le code de l'urbanisme en ces termes :

- **les zones urbaines** – L'article R.151-18 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter."
- **les zones à urbaniser** – L'article R.151-20 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

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

- **les zones naturelles et forestières** – L'article R.151-24 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues."

Dans les zones A et N, des constructions peuvent être autorisées dans des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées**, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les STECAL doivent toutefois rester exceptionnel eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée.

Le PLU de Saint-Martin-de-Londres définit les zones suivantes :

- les **zones urbaines** qui comprennent :
 - la zone UA y compris les secteurs UA1 et UA2,
 - la zone UC,
 - la zone UD y compris les secteurs UD1, UD2 et UD3,
 - la zone UE y compris les secteurs UE1 et UE2 ;
- Les **zones à urbaniser** qui comprennent :
 - la zone OAU,
 - la zone 1AU y compris les secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3 ;
- Les **zones agricoles** indiquées sur les plans de zonage en zones A ;
- Les **zones naturelles** à protéger, zones N comprenant les secteurs N, N1, N2, N3, N4 et N5.

En cas de contradiction entre plusieurs documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus petite échelle sont seuls retenus comme valables.

ARTICLE 6 – RISQUES NATURELS ET NUISANCES

Risque "inondation"

En application du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations approuvé par arrêté préfectoral en date du 03 août 2007, l'existence de risques d'inondations sur la commune de Saint-Martin-de-Londres conduit à définir deux types de zones :

1°) les zones de danger :

- la **zone Rouge**, subdivisée en une zone "R", pour les zones inondables naturelles d'aléa indifférencié, et une zone "Ru", pour les zones urbanisées d'aléa fort (hauteur d'eau comprise supérieure à 50 cm) ;

- la **zone Bleue "BU"**, pour les zones urbanisées d'aléa modéré (hauteur d'eau < 0,5 m) ; le règlement du PPRI prévoit que lorsque la limite entre une zone rouge et une zone bleue passe sur un bien, les mesures de réduction de vulnérabilité applicables en zone rouge sont étendues à l'ensemble du bien.

2°) la zone de précaution, blanche, sans risque prévisible pour la crue de référence, sur le reste du territoire communal.

Ces zones sont reportées aux documents graphiques du PLU ; dans ces zones, s'appliquent les dispositions réglementaires spécifiques au PPRI et jointes en annexes du présent règlement. Les dispositions d'urbanisme qui découlent du PPRI sont opposables à toutes personnes publiques ou privées et valent servitude d'utilité publique "PM1".

Définitions des zones non aedificandi des cours d'eau permanents ou temporaires de la commune / prescriptions applicables au lit majeur des cours d'eau identifiés dans l'AZI

Les bandes de terrains comptées de part et d'autre des berges des cours d'eau dans lesquelles l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sont ainsi fixées :

Cours d'eau	Largeur de la bande	Prescriptions
1 - <u>Cours d'eau faisant l'objet de dispositions spécifiques :</u> - L'HÉRAULT - LE LAMALOU - LE RIEUTORT - LA LIQUIÈRE - LE MAS DE BOUYS	- suivant zonage PPRI - suivant zonage PPRI - suivant zonage PPRI - 20 mètres* - 20 mètres*	
2 - <u>Autres cours d'eau permanents ou temporaires et fossés mentionnés sur la carte IGN de référence au 1/25 000ème</u>	- 20 mètres*	Voir les prescriptions spéciales pouvant être édictées au titre du PPRI ou du zonage pluvial et reportées sur les documents graphiques du règlement
3 - <u>Autres cours d'eau temporaires et fossés</u>	- 5 mètres	Voir les prescriptions spéciales pouvant être édictées au titre du PPRI ou du zonage pluvial et reportées sur les documents graphiques du règlement
4 – lit majeur des cours d'eau identifiés dans l' Atlas des Zones Inondables	- voir documents graphiques du règlement	Dans le cas d'un cours d'eau ayant fait l'objet d'une étude de la crue de référence : - l'ensemble du lit mineur est inconstructible et non remblayable - la zone inondable située au-delà la limite de la crue de référence mais dans l'enveloppe du lit majeur fait l'objet de mesures préventives (interdiction des établissements stratégiques et vulnérables, réhaussement de 0,30 m des planchers habitables par rapport au terrain naturel, interdiction des remblais)

		Dans le cas d'un cours d'eau non étudié, l'ensemble du lit majeur est inconstructible et non remblayable
--	--	--

* le recul peut être réduit à l'appui d'une étude hydraulique de la crue de référence établie à l'échelle du bassin versant du cours d'eau considéré

À l'intérieur des bandes de terrains définies au tableau ci-dessus, aucune construction ne peut être autorisée. Il est également rappelé **l'obligation faite aux propriétaires riverains d'entretenir le lit et les berges des cours d'eau.**

Zonage pluvial

Les prescriptions issues du zonage pluvial s'appliquent (cf. Annexes IV. "Zonage pluvial") et sont détaillées dans l'article 8.3 du chapitre suivant "Dispositions communes à l'ensemble des zones".

Risques "mouvements de terrains"

Le territoire communal est soumis aux risques liés :

- au retrait-gonflement des argiles (aléa faible),
- aux mouvements de terrain et aux chutes de blocs (aléa élevé pour le risque d'effondrement, aléa moyen pour le risque de chutes de blocs et aléa faible pour le risque de glissement de terrain).

Les zones à risque sont présentées sur la carte reportée en annexe du présent règlement.

Risque "incendie de forêt" – cartographie de l'aléa « feu de forêt » départemental

Le territoire communal est soumis à un risque de feu de forêt d'aléa nul à exceptionnel tel que figurant sur la carte reportée en annexe du présent règlement.

Des prescriptions particulières peuvent être définies dans le corps du règlement des zones concernées. En tout état de cause, les établissements vulnérables ou à caractère stratégique (tels qu'école, crèche, maison de retraite, hôpital, caserne, mairie, etc) ainsi que les établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4 sont interdits dans les zones d'aléa moyen à exceptionnel.

L'échelle de validité de la carte d'aléa reproduite en annexe ne permettant pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale, lorsque la parcelle d'assiette du projet est concernée par plusieurs niveaux d'aléa, il sera fait application de la norme la plus stricte, sauf à préciser l'aléa à l'échelle cadastrale par une étude d'aléa complémentaire. Les études d'aléas complémentaires consisteront le plus souvent à transposer à l'échelle cadastrale la carte d'aléas départementale, sur la base d'une expertise de terrain par un bureau d'études ou un expert compétent. La carte précisée sera ainsi cohérente avec l'aléa départemental, et prendra en compte la réalité de la zone boisée constatée sur le terrain augmentée d'une zone d'effet mise en évidence par la carte départementale (zone d'effet liée au rayonnement thermique).

Pour être autorisés, quel que soit l'aléa, les projets sont conditionnés à la présence d'équipements de défense active suffisants (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé) et à la réalisation des obligations légales de débroussaillage. Les prescriptions d'équipement de défense extérieure prévues par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre les Incendies de l'Hérault (RDDECI) annexé au présent règlement doivent être proportionnées au risque et peuvent être majorées : quantités d'eau majorées et/ou distances réduites entre le point d'eau et la construction. Pour l'ensemble

des projets de construction ou d'aménagement en zone d'aléa, le SDIS est compétent en matière d'équipements de défense active.

Obligations en matière de débroussaillement

Le PLU intègre les **obligations en matière de débroussaillement** issues des dispositions du code forestier (article L.134-15).

Le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé cités dans le présent règlement sont à réaliser selon les modalités prévues par l'arrêté préfectoral n° 2013-03-02999 du 11 mars 2013.

L'obligation de débroussailler concerne uniquement les propriétés situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations ou reboisements, ou éloignées de moins de 200 mètres des lisières de ces types de végétation exposée aux incendies de forêt.

Le débroussaillement doit être réalisé de façon continue sans tenir compte des limites de la propriété :

- aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres ;
- de part et d'autre des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres.

Les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature.

Le débroussaillement doit être réalisé sur la totalité de la propriété, que celle-ci soit bâtie ou non, si celle-ci :

- est située en zone urbaine ;
- fait partie d'une ZAC, d'un lotissement ou d'une AFU ;
- est un terrain de camping ou sert d'aire de stationnement de caravanes.

Les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain. Le propriétaire d'un terrain bâti en zone urbaine du PLU doit débroussailler la totalité de la surface jusqu'à une distance de 50 mètres de son habitation ou de ses dépendances, même si les travaux s'étendent sur le ou les fonds voisins.

Défense incendie

Tout projet est conditionné à la desserte en équipements de défense adaptés (hydrants, voirie) et doit mettre en œuvre les Obligations Légales de Débroussaillement (OLD¹) ; ces équipements peuvent être majorés par rapport au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI²) du fait de la présence de l'aléa feu de forêt.

Par exception, peuvent être admis en aléa moyen à fort les installations et constructions techniques sans présence humaine :

- les installations et constructions techniques de service public ou d'intérêt collectif d'emprise limitée ;
- les installations et constructions techniques nécessaires à une exploitation agricole existante, à l'exclusion des bâtiments d'élevage ;
- les autres installations et constructions techniques nécessaires à une activité existante (respect de la réglementation sanitaire ou sécurité...).

L'ensemble de ces projets devra en outre satisfaire aux conditions suivantes : ne pas aggraver le risque, être desservis par les équipements de défense adaptés et interdire toute présence et intervention humaine en période de risque fort.

¹ La cartographie des OLD est jointe en Annexes IV.

² Le RDDECI est joint en Annexe du Règlement écrit

Risque sismique

Le territoire communal est classé en zone de sismicité 2 (aléa faible) en application du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010. Les règles constructives parassismiques sont annexées au présent règlement.

Nuisances phoniques autour des infrastructures de transport terrestre

Dans les zones de bruit des infrastructures de transport terrestre figurées en annexe du présent règlement, les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés suivants :

- Arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;
- Arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;
- Arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé ;
- Arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels.

Sur la commune s'applique l'arrêté n° 2014-05-04015 du 21 mai 2014 portant sur le classement sonore de la voirie des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Lodève. L'infrastructure concernée est la RD986 classée en catégorie 3, avec un isolement acoustique de 100 mètres de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.

Nuisances sanitaires autour des installations d'assainissement

Est reporté aux documents graphiques du règlement un périmètre d'une largeur de 100 mètres autour du terrain d'assiette support de la station d'épuration dans lequel sont interdites les constructions destinées à l'habitation exception faite des logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et équipements autorisés dans les zones concernées par ce périmètre, sous réserve que ces logements soient autorisés par le règlement de la zone.

ARTICLE 7 – PROTECTION DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

Espaces boisés classés

En application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV livre III du code forestier.

Les espaces boisés classés sont reportés sur les documents graphiques du règlement.

Éléments de paysage à protéger

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le PLU identifie des "éléments de paysage à protéger" auxquels s'appliquent les dispositions suivantes :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.
- Les clôtures édifiées dans un secteur identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 sont soumises à déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.
- Les travaux de ravalement d'un immeuble existant protégé en application de l'article L.151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction que le PLU a identifiée en application de l'article L.151-19 doivent être précédés d'un permis de démolir au titre de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.
- Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu aux articles L.421-4 et R.421-23-2 pour les coupes et abattages d'arbres au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les éléments de paysage à protéger sont reportés sur les documents graphiques et listés en annexe du présent règlement.

Espaces contribuant aux continuités écologiques (dans les zones urbaines)

Les espaces contribuant aux continuités écologiques définis au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont identifiés aux documents graphiques du règlement. Ces espaces sont soumis aux dispositions suivantes :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.
- Les clôtures édifiées dans un secteur identifié par le PLU en application de l'article L.151-23 sont soumises à déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.
- Les travaux de ravalement d'un immeuble existant protégé en application de l'article L.151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.

Dans ces espaces, s'appliquent les prescriptions particulières suivantes :

- limitation des constructions à une emprise au sol maximale de 5 m² par unité foncière ; les constructions autorisées doivent être légères et démontables et doivent être édifiées à partir de matériaux naturels ;
- interdiction des coupes et abattages d'arbres ; les coupes et abattages d'arbres sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont rendus nécessaires :
 - pour motif de sécurité publique,
 - pour motif sanitaire ou d'hygiène publique,
 - pour la réalisation d'aménagements d'intérêt collectif,
 - par des mesures de gestion "forestière" ;
- interdiction des murs de clôtures ;
- maintien du bon fonctionnement hydrologique des zones humides et des cours d'eau.

Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique définis au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont identifiés aux documents graphiques du règlement. Dans ces espaces, s'appliquent les prescriptions suivantes :

- interdiction des constructions ;
- interdiction des coupes et abattages d'arbres ; les coupes et abattages d'arbres sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont rendus nécessaires :
 - pour motif de sécurité publique,
 - pour motif sanitaire ou d'hygiène publique,
 - pour la réalisation d'aménagements d'intérêt collectif,
 - par des mesures de gestion "forestière" ;
- interdiction des murs de clôtures ;
- maintien du bon fonctionnement hydrologique des zones humides et des cours d'eau.

ARTICLE 8 – SERVITUDES D'URBANISME

Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux programmes de logements, aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Servitudes de mixité sociale

En application de l'article R.151-38 du code de l'urbanisme, sont identifiés dans les documents graphiques du règlement les secteurs au sein desquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements que le règlement définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le pourcentage, le champ d'application et les catégories prévues sont précisés dans le règlement des zones concernées.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

En application de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, le périmètre des quartiers ou des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation est délimité aux documents graphiques du règlement.

Dans ces périmètres, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le périmètre d'attente de projet d'aménagement global est délimité aux documents graphiques du règlement.

Dans ce périmètre, pour une durée au plus de cinq ans, les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seuil défini dans le règlement des zones concernées sont

interdites. Cette servitude ne peut avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 034-213402746-20250710-202521PLUMODIF1-DE

Berger
Levrault

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Conformément aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, il est fait référence à cinq destinations de constructions comprenant les sous-destinations suivantes :

- pour la destination "**habitation**" : logement et hébergement ;
- pour la destination "**équipements collectifs et services publics**" : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public ;
- pour la destination "**commerce et activités de services**" : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- pour la destination "**autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**" : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition ;
- pour la destination "**exploitations agricoles et forestières**" : exploitation agricole et exploitation forestière.

1.1 – Dispositions générales applicables aux autres modes d'occupation des sols

L'autorisation des modes d'occupation des sols mentionnés dans le présent article peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de recullement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques ;
- à l'exercice des activités agricoles ou forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

• CAMPINGS ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

Les campings, parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs sont interdits en dehors des zones prévues à cet effet. Cette disposition ne s'applique pas au camping à la ferme ni aux aires naturelles de camping autorisées sous conditions en zone agricole.

Le stationnement des caravanes et des camping-cars, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est interdit en toute zone du PLU. Cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel ni à celles qui constituent un habitat permanent prévu dans les **zones d'accueil des gens du voyage**.

Le stationnement des caravanes et des camping-cars peut être exceptionnellement autorisé pour une durée limitée à 6 mois.

• **ANTENNES ÉRIGÉES SUR MATS – PYLÔNES – POTEAUX ET SUPPORTS D'ENSEIGNES**

Les antennes érigées sur les mâts, pylônes, poteaux et autres supports d'enseignes sont interdits quand ils ne sont pas directement utiles et nécessaires à des constructions existantes ou à créer sur la même parcelle.

Par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ces installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• **ANTENNES RELAIS DE RADIOTÉLÉPHONIE MOBILE**

L'implantation des antennes relais de radiotéléphonie mobile doit justifier :

- **du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique ;**
- **de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ;**
- **de la protection du paysage naturel ou urbain.**

• **DÉPÔTS À L'AIR LIBRE – MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION OU DE DÉMOLITION – MATÉRIAUX DE CARRIÈRES**

Les autorisations de dépôts à l'air libre, de matériaux de construction ou de démolition et de déchets doivent être justifiées par les besoins d'une activité existante, de travaux ou de chantiers en cours ou être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le **plan départemental d'élimination des déchets** approuvé par arrêté préfectoral n° 2002-I-1333 en date du 19 mars 2002.

• **CASSES AUTOMOBILES**

Les installations de casse automobile sont interdites en toute zone du PLU.

• **INSTALLATIONS DE STOCKAGE ET DE TRAITEMENT DES DÉCHETS**

Les autorisations d'installations de stockage et de traitement des déchets doivent être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le **plan départemental d'élimination des déchets** approuvé par arrêté préfectoral n° 2002-I-1333 en date du 19 mars 2002.

• **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DES SOLS**

Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels.

Les terrassements et les affouillements nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés en zones A et N. Leur autorisation est toutefois conditionnée à l'élaboration d'une notice justifiant de l'intégration paysagère et environnementale du projet.

• **CARRIÈRES**

Les autorisations de carrières, en application de la législation sur les installations classées, doivent être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le **schéma**

départemental des carrières de l'Hérault approuvé par arrêté préfectoral n° 2000-I-1401907 en date du 22 mai 2000.

1.2 – Dispositions générales applicables à certaines catégories de constructions

L'autorisation des constructions mentionnées dans le présent article peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de recullement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques ;
- à l'exercice des activités agricoles ou forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

• MURS DE SOUTÈNEMENT

Les murs de clôture doivent pouvoir être utilisés comme murs de soutènement pour maintenir les terres instables. Il est obligatoire de les équiper de barbacanes. Il n'y a pas de réglementation de hauteur pour ce type de construction ; toutefois, elles doivent être adaptées à la topographie des lieux et, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ou urbains.

Pour une meilleure gestion et appréciation des risques d'éboulement liés à l'instabilité des talus et au ruissellement des eaux pluviales, les demandes d'autorisation concernant les murs de soutènement de toute nature (béton, enrochements, etc) situés en bordure des voies publiques, privées et en limite parcellaire devront présenter un projet détaillé avec plan et coupe de l'ouvrage.

• PISCINES

La construction de piscines est autorisée en zones agricole et naturelle à condition qu'elles soient liées à des habitations existantes (à la date d'approbation du PLU) ou autorisées situées sur la même unité foncière ou à proximité immédiate.

Les locaux techniques des piscines sont soumis aux règles applicables à toutes les constructions ; ils doivent être implantés de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

Les piscines soumises à permis de construire doivent respecter les règles applicables à toutes les constructions.

Les piscines soumises à déclaration préalable doivent être implantées de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

• ABRIS DE JARDIN ET CONSTRUCTIONS LÉGÈRES

Les constructions légères (abris de jardin, etc) ne sont pas autorisées en zone agricole et naturelle sauf :

- si elles sont liées à une habitation existante (à la date d'approbation du PLU),

- ou si elles sont à proximité immédiate d'une construction existante (à la date d'approbation du PLU).

Dans tous les cas, ces constructions sont limitées à 35 m² d'emprise au sol.

1.3 – Dispositions générales applicables aux équipements d'intérêt collectif

Les équipements d'intérêt collectif réalisés par ou pour une personne publique, équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif) et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement, sont autorisés en toutes zones du PLU.

Dans la mesure où leurs caractéristiques techniques l'imposent (justifiées dans le cadre d'un projet architectural), ces équipements ne sont pas soumis aux règles d'implantation, de recul, de hauteur et d'emprise au sol.

Dans les zones A et N, les constructions et installations d'intérêt collectif sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et du paysage.

1.4 – Dispositions générales applicables aux constructions existantes en zones agricole et naturelle

Dans les zones agricole et naturelle définies par le PLU, sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes (à condition qu'elles ne soient ni en ruine ni précaires) ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées et que la cause du sinistre ne soit pas l'inondation.

ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les zones urbaines et à urbaniser

Dans les lotissements d'habitat, la superficie des lots constructibles et leur découpage doivent répondre à des motifs d'urbanisme et favoriser la diversité des types de logements.

SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

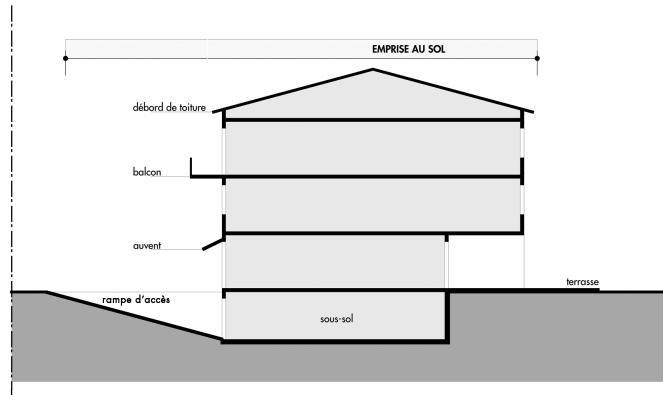
3.1 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est définie à l'article R.420-1 du code de l'urbanisme. Elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale.

À titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore

d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.



3.2 – Hauteur des constructions

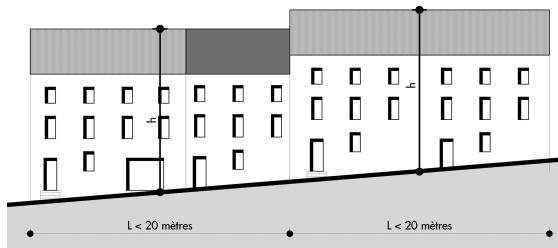
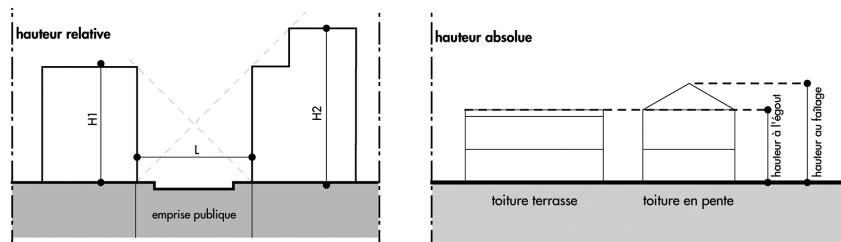
Les constructions doivent satisfaire à au moins l'une des deux règles suivantes :

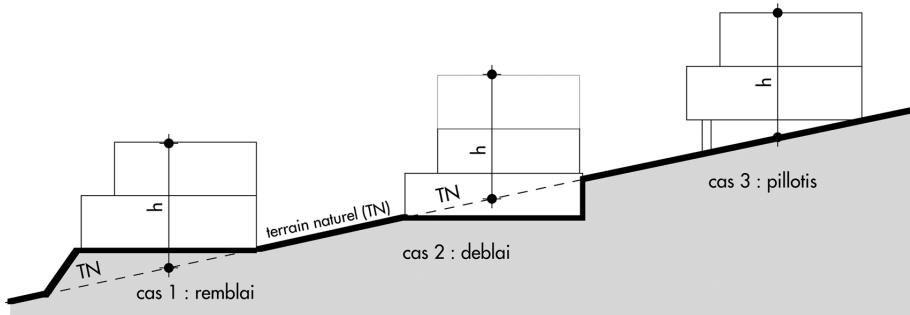
- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue adjacente.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), à l'égout du toit ou à l'acrotère (dans le cas d'une toiture plate).

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

Illustration de la règle des hauteurs





En toute zone du PLU, il peut être dérogé à la règle de hauteur maximale pour des dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles, notamment en cas d'utilisation d'énergie solaire.

3.3 – *Implantation des constructions*

Dans les zones urbaines et à urbaniser

L'implantation des constructions doit permettre de garantir la cohérence des alignements bâties en fonction du contexte urbain. Elle doit notamment répondre à des motifs d'urbanisme, de paysage et d'économie d'espace.

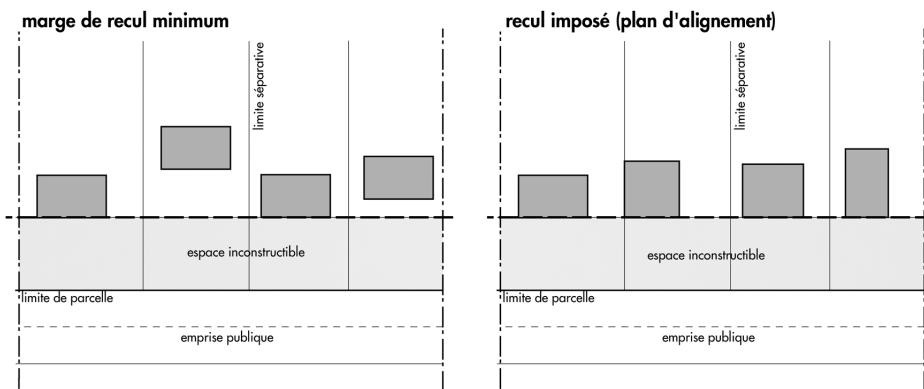
Dans les opérations d'ensemble, les retraits fixes (ou imposés) par rapport à l'alignement seront privilégiés.

Règles d'alignement

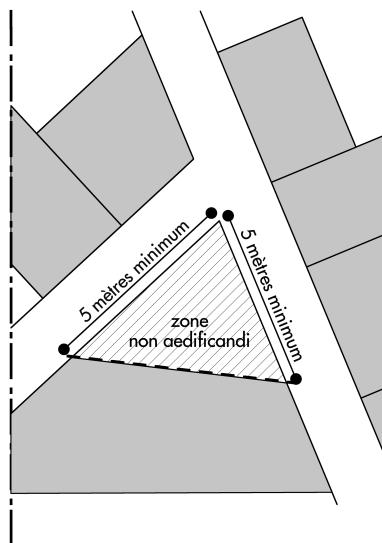
L'alignement est constitué selon les cas par :

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

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

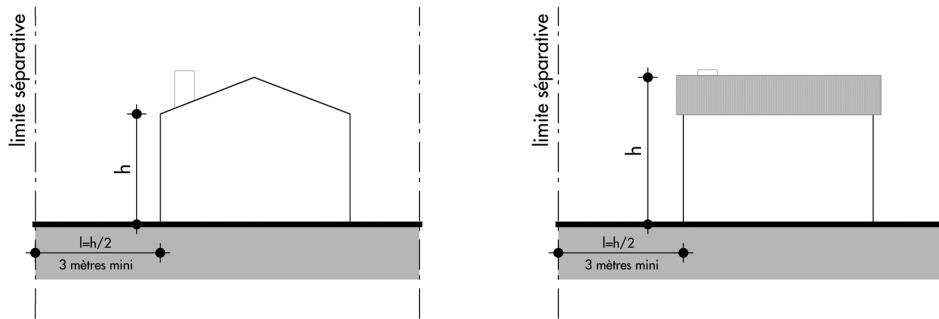


Cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies



recul des constructions à l'intersection de deux ou de plusieurs voies

Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



ARTICLE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 – Aspect extérieur des constructions

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction notamment du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

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

Les prescriptions définies au titre de l'article 4 des différentes zones peuvent faire l'objet d'une adaptation dès lors que l'opération ou la construction s'inscrit dans le cadre d'un **projet architectural** justifiant de caractéristiques particulières.

Façades

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Les teintes des façades doivent se rapprocher des teintes existantes des façades environnantes. L'emploi partiel de parement bois ou pierre en habillage des façades est autorisé.

Traitement des murs mitoyens et des pignons

Les murs mitoyens ou les murs pignons de grande hauteur (pour les immeubles collectifs notamment) ainsi que les murs aveugles, pignons ou mitoyens apparents et très visibles depuis la voirie (pour les habitations individuelles) doivent faire l'objet d'un traitement esthétique approprié.

Clôtures

La clôture est la partie d'une construction privée la plus dépendante du domaine public ; elle doit être considérée non pas comme un simple élément de façade d'une construction privée mais comme la partie "publique" de cette construction. Elle doit à ce titre offrir une certaine homogénéité, une harmonie, avec les clôtures voisines ou environnantes.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée. **Pour les murs de clôture, un revêtement de finition est obligatoire sur la face donnant sur le domaine public au moins.**

Éléments bioclimatiques et énergies renouvelables

Les capteurs solaires doivent être correctement intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure ; ces dispositifs doivent être accordés au volume et à l'esthétique de la construction.

Antennes et paraboles

Toutes les dispositions techniques doivent être mises en œuvre pour diminuer les impacts visuels de ces installations.

La pose d'antenne parabolique en façade est autorisée ; elle est interdite sur la face côté domaine public.

Édicules techniques

Les édicules techniques tels qu'armoires, locaux, bornes, etc. doivent être intégrés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction.

Les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions ou cachés à la vue.

Matériaux proscrits

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

4.2 – Implantation et orientation des constructions

L'implantation et l'orientation de toute nouvelle construction doivent être justifiées avec soin au regard :

- de l'espace public proche,
- de la présence éventuelle d'un ou plusieurs éléments naturels ou bâti significatifs,
- de la topographie,
- des contraintes bioclimatiques.

4.3 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Pour toutes les constructions ou installations nouvelles, le respect de la réglementation thermique en vigueur est obligatoire. La recherche de la performance au-delà de la norme

en vigueur est vivement encouragée, notamment pour la gestion du rafraîchissement en été (puits canadien, brise soleil, etc.).

Les dispositions bioclimatiques (optimisation des apports solaires en hiver et protections en été, inertie thermique) de même que les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent aux espaces non construits qui ne génèrent aucune emprise au sol en sens de l'article 3.1 du présent règlement.

Dans les zones urbaines et à urbaniser

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale d'essences locales (cf. annexes).

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'au minimum un arbre d'essence locale de moyen développement par tranche de 4 places.

Dans les opérations d'ensemble, un aménagement paysager des bandes de retrait par rapport aux emprises publiques est préconisé, en lien avec un traitement qualitatif des clôtures.

5.2 – Surfaces éco-aménageables

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter une proportion minimale de l'unité foncière ou du terrain d'assiette support de l'opération. Elles sont représentées par :

- les haies végétales et les murs végétaux,
- les espaces libres,
- les toitures végétales.

Définition et mode de calcul du coefficient de biotope³

Le coefficient de biotope est calculé en appliquant un coefficient de valeur écologique aux surfaces éco-aménageables. Les coefficients de valeur écologique sont les suivants :

- pour les espaces libres imperméables, sans végétation (béton, bitume, dallage au sol, etc.) : **0**
- pour les espaces libres semi-perméables, sans végétation (dallage mosaïque, gravier, cailloutis, etc.) : **0,3**
- pour les surfaces plantées sur dalles avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 0,80 m : **0,5**
- pour les haies végétales les murs végétaux : **0,5**
- pour les toitures végétales : **0,6**
- pour les espaces libres plantés en pleine terre : **0,8**
- pour les espaces naturels non aménagés des terrains identifiés en référence à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : **1**
- pour les autres espaces naturels non aménagés des terrains situés en continuité écologique avec d'autres espaces naturels environnants : **1**

³ voir en Annexe du Règlement écrit

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

Au titre de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme :

"Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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 prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation."

Les dispositions relatives au stationnement sont applicables à toutes occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination et aux extensions de bâtiments. Elles ne s'appliquent pas aux constructions et extensions de bâtiments publics pour lesquels les besoins en stationnement devront être déterminés en fonction des besoins.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

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

En cas de restauration, dans leur volume, d'immeubles existants (avec ou sans changement de destination), n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement (par exemple sans création de logements supplémentaires), les dispositions de l'article 6 relatif au stationnement n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

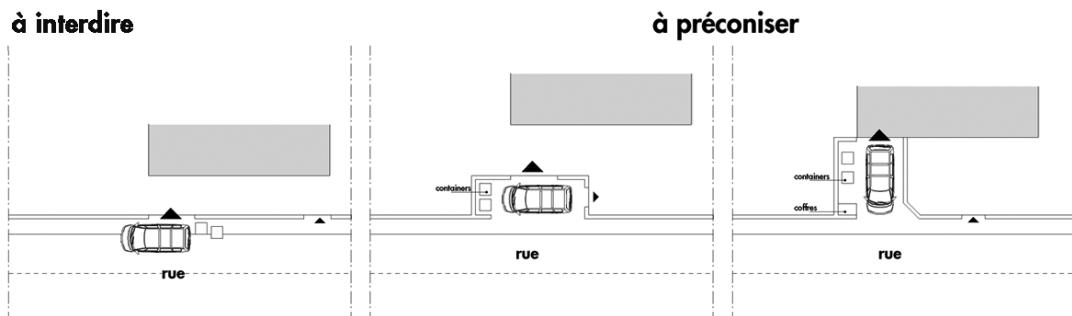
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

Les aires de stationnement ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres. La largeur minimale des emplacements est ramenée à :

- 2,50 mètres pour les aires collectives de stationnement,

- 2,30 mètres pour les places de stationnement longitudinales aménagées le long d'une voie ou d'un trottoir.

Les projets de lotissements et d'opérations groupées doivent permettre de limiter au maximum le débordement du stationnement privé, notamment résidentiel, sur le domaine public par des aménagements qualitatifs dissuadant notamment toute forme de stationnement sauvage.



Dans les opérations d'ensemble ou les lotissements d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m², la réalisation de parkings collectifs est exigée à hauteur de 0,5 place par logement.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction :

- **de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'État** ; de même, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
- **d'établissements pour l'hébergement des personnes âgées** ;
- **de résidences universitaires**.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans les conditions définies par décret.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 – Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

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

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

7.2 – Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

La largeur minimale des voies (chaussée + accotements) est fixée à 5 mètres pour les voies à double sens et à 3,80 mètres pour les voies en impasse ou à sens unique.

Les voies nouvelles doivent être aménagées avec au minimum 1 trottoir d'une largeur minimale de 1,40 mètre. En l'absence de trottoir, un accotement d'une largeur minimale de 0,80 mètre est exigé.

Les voies nouvelles en impasse doivent être évitées sauf si elles répondent à un projet urbain, lotissement ou groupe d'habitations, justifiant de caractéristiques particulières liées notamment à la configuration du site ; elles ne doivent pas dépasser une longueur de 80 mètres. Ces dispositions ne concernent pas les zones UE.

Les voies en impasse répondront aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Elles comporteront une emprise de retournement permettant le retournement aisément des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

7.3 – Cheminements piétonniers et pistes cyclables

Les chemins piétonniers et les pistes cyclables aménagés en site propre doivent avoir une largeur minimale de 2 mètres. La sécurité des usagers doit être assurée par des aménagements adéquats. Pour les voies mixtes, la largeur minimale est de 3 mètres.

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1 – Eau potable & eaux brutes

Pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement 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, de par leur destination (abri de jardin, remise, etc.).

Les opérations de lotissements d'habitat et d'habitations groupées doivent prévoir la réalisation d'un double réseau d'adduction d'eau, eau potable et eaux brutes.

Pour les zones agricoles et naturelles

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement 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, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter les principes suivants : un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet, une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage, une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

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

8.2 – Assainissement eaux usées

Les nouvelles constructions, les extensions et les réhabilitations se conformeront au **zonage d'assainissement** annexé au PLU.

Dans les zones desservies par un réseau d'assainissement collectif (cf. zonage d'assainissement)

• Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

• Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique des services compétents.

• Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique des services compétents. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Dans les zones non desservies par un réseau d'assainissement collectif (cf. zonage d'assainissement)

En secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments 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 législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

- **Eaux non domestiques**

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Elles ne peuvent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique des services compétents.

- **Eaux d'exhaure et eaux de vidange**

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique des services compétents. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

8.3 – Assainissement et gestion des eaux pluviales

Les nouvelles constructions, les extensions et les réhabilitations se conformeront au **zonage pluvial** annexé au PLU.

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Dans les zones urbaines et à urbaniser

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. Dans la mesure du possible, une grille de récupération des eaux pluviales devra être intégrée à la jonction du domaine public.

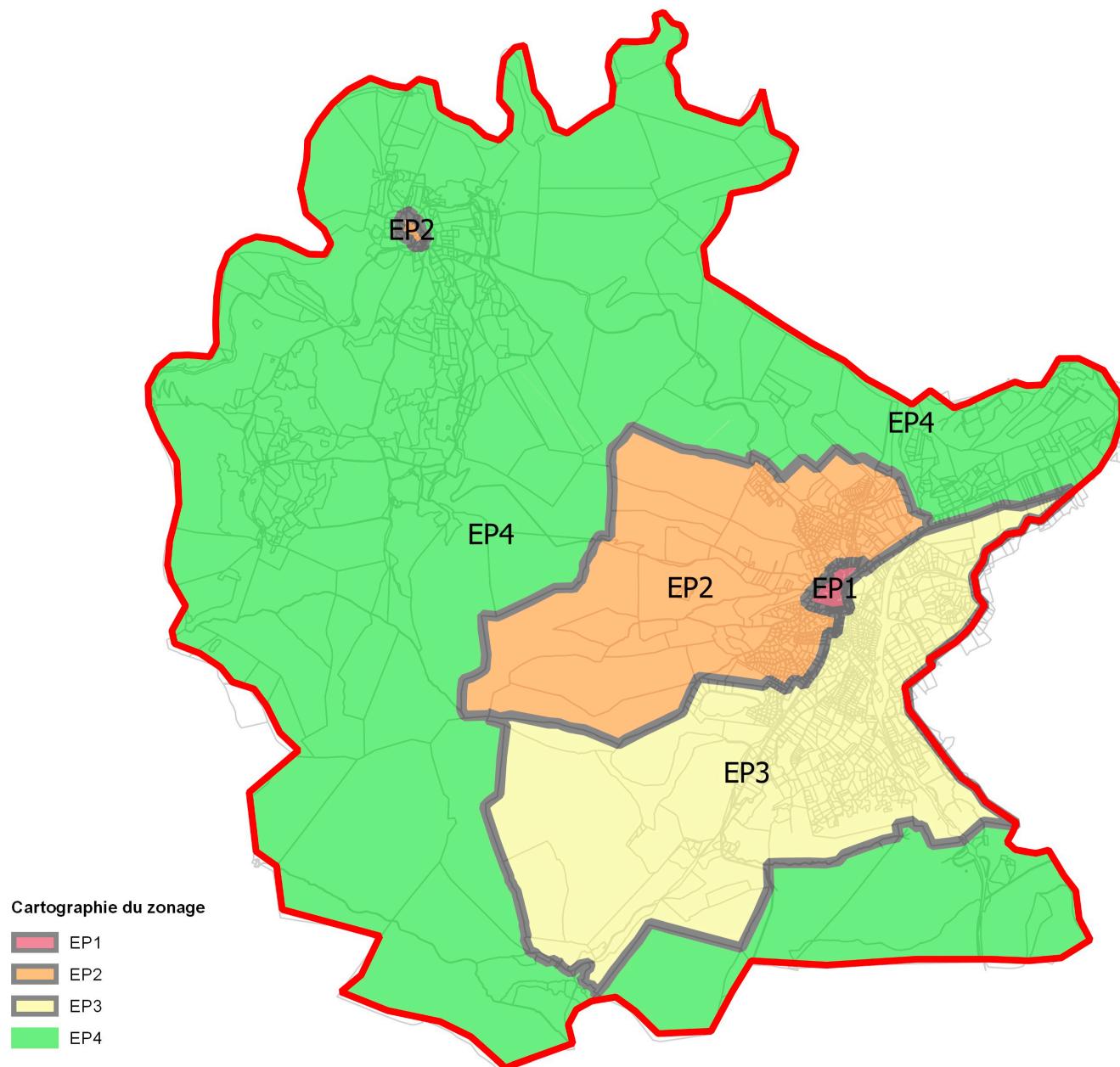
Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre de garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait

de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation issue de la loi sur l'eau.

Les préconisations pour la détermination des mesures compensatoires définies par le zonage pluvial sont les suivantes :

Superficie drainée	Zone EP1 Centre urbain		Zone EP2 secteurs d'habitat pavillonnaire s'écoulant vers le centre bourg et hameau du Frouzet		Zone EP3 secteur d'habitat pavillonnaire ne s'écoulant pas vers le centre bourg		Zone EP4 secteur semi-rural à rural	
	Cas d'un seul logement	Cas de plusieurs logements	Cas d'un seul logement	Cas de plusieurs logements	Cas d'un seul logement	Cas de plusieurs logements	Cas d'un seul logement	Cas de plusieurs logements
Moins de 150 m ²	Aucune mesure compensatoire	Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de 100 l/m² imperméabilisé et orifice Ø 60 mm	Aucune compensation	Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de 100 l/m² imperméabilisé et orifice Ø 60 mm	Aucune compensation	Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de 100 l/m² imperméabilisé et orifice Ø 60 mm	Aucune compensation	Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de 100 l/m² imperméabilisé et orifice Ø 60 mm
Entre 150 m ² et 1 000 m ²				Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de 100 l/m² imperméabilisé et Ø 60 mm		Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de 65 l/m² imperméabilisé et Ø 60 mm		Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de 50 l/m² imperméabilisé et Ø 60 mm
Entre 1 000 m ² et 4 000 m ²		Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de 100 l/m² imperméabilisé et Ø 80 mm		Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de 120 l/m² imperméabilisé et Ø 80 mm	Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de 90 l/m² imperméabilisé et Ø 80 mm	Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de 100 l/m² imperméabilisé et Ø 80 mm	Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de 70 l/m² imperméabilisé et Ø 80 mm	Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de 100 l/m² imperméabilisé et Ø 80 mm
Entre 4 000 m ² et 10 000 m ²		Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de 100 l/m² imperméabilisé et Ø 120 mm		Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de 150 l/m² imperméabilisé et Ø 120 mm		Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de 110 l/m² imperméabilisé et Ø 120 mm		Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de 100 l/m² imperméabilisé et Ø 120 mm
10 000 m ² et plus	Prescriptions de la DDTM 34 pour la gestion des eaux pluviales (cf annexe)							



Ces préconisations ne concernent pas la zone UE1 du PLU (ZAC de la Plancade).

Une récupération des eaux pluviales à la parcelle est préconisée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation.

- Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.
- Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial.
- En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.
- En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des routes départementales entre les riverains, la commune et le Département.

8.4 – Électricité

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

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les réseaux électriques établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée doivent obligatoirement prévoir un système de régulation d'intensité agréé par les services techniques de la commune.

8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

En zone urbaine et à urbaniser

Les constructions et installations devront obligatoirement être raccordées au réseau numérique (internet ADSL ou fibre optique lorsqu'il existe) par un système souterrain.

8.6 – Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements à containers ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé et de la destination de construction.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire. Les containers devront être situés dans un local clos.

Le traitement et l'évacuation des déchets résultant des activités économiques doit être à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 034-213402746-20250710-202521PLUMODIF1-DE

Berger
Levrault

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 034-213402746-20250710-202521PLUMODIF1-DE

 Berger Levrault

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 034-213402746-20250710-202521PLUMODIF1-DE

Berger
Levrault

Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone : zone urbaine mixte à caractère dense

La zone UA correspond au centre ancien du bourg (œur historique d'origine médiévale) ainsi qu'au hameau ancien du Frouzet. Cette zone se caractérise par une forte densité bâtie (implantation à l'alignement et en ordre continu) et par une mixité de fonctions urbaines (habitat, commerces, services, artisanat et équipements).

La zone UA est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- le site inscrit du centre ancien de Saint-Martin-de-Londres (servitude d'utilité publique AC2),
- le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations "Haute vallée de l'Hérault Nord" (servitude d'utilité publique PM1).

Les prescriptions issues du zonage pluvial s'appliquent (cf. Annexes IV. "Zonage pluvial") et sont détaillées dans l'article 8.3 du chapitre suivant "Dispositions communes à l'ensemble des zones".

Secteurs et sous-secteurs

UA1 : centre ancien du bourg de Saint-Martin-de-Londres (avec les sous-secteurs UA1a du noyau médiéval et UA1b des faubourgs)

UA2 : hameau ancien du Frouzet

Objectifs du PADD

- préservation et valorisation du patrimoine bâti
- requalification des espaces publics majeurs
- maintien et développement d'activités et de services de proximité (UA1)
- renforcement de l'attractivité touristique
- limitation de la constructibilité (UA2)

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 034-213402746-20250710-202521PLUMODIF1-DE

Berger
Levrault

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Le tableau suivant identifie les destinations ou sous-destinations pour lesquelles les constructions sont interdites ou soumises à conditions particulières (en plus des interdictions et limitations mentionnées dans les dispositions communes à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions) :

Destinations de constructions									
Exploitation agricole et forestière		Habitation		Commerce et activités de service		Équipements d'intérêt collectif et services publics		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Exploitation agricole	✗	Logement	•	Artisanat et commerce de détail	✓	Locaux et bureaux accueillant du public	•	Industrie	✗
Exploitation forestière	✗	Hébergement	•	Restauration	•	Locaux techniques et industriels	•	Entrepôt	✓
				Commerce de gros	✓	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	•	Bureau	•
				Activités de services	•	Salles d'art et de spectacles	•	Centre de congrès et d'exposition	•
				Hébergement hôtelier et touristique	•	Équipements sportifs	•		
				Cinéma	•	Autres équipements	•		

Interdiction : ✗

Limitation : ✓

Autorisation : •

1.1 – *Constructions soumises à conditions particulières*

Les constructions à destination d'**entrepôts** sont autorisées à condition que leur implantation soit rendue nécessaire par la présence d'activités existantes à proximité.

Les constructions à destinations d'**artisanat et commerce de détail**, de **commerce de gros** et d'**entrepôts** ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité de l'habitat, au regard notamment des risques de nuisances, de salubrité et de sécurité publique et avec l'offre de stationnement.

1.2 – Types d'activités interdites

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation sont interdites.

1.3 – Types d'activités soumises à conditions particulières

sans objet

ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

cf. dispositions communes à l'ensemble des zones

Dans le sous-secteur UA1b, les rez-de-chaussée des constructions situées le long de la route du Littoral et de la route des Cévennes pourront être affectés aux destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- activités de services.

SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

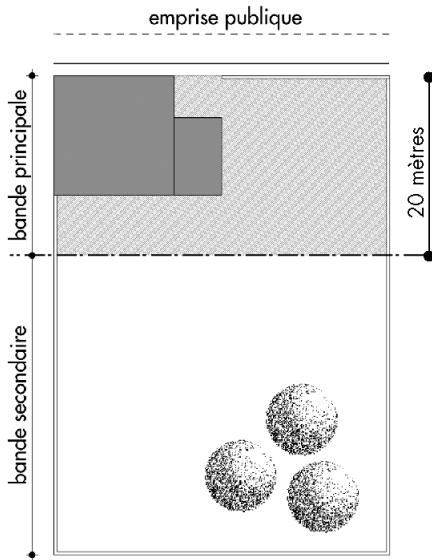
3.1 – Emprise au sol des constructions

En sous-secteur UA1a

non réglementée

En sous-secteur UA1b

Il est défini une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de la limite de l'emprise publique et une bande de constructibilité secondaire située au delà.



L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 80 % de la superficie du terrain située dans la bande de constructibilité principale,
- 20 % de la superficie du terrain située dans la bande de constructibilité secondaire.

En secteur UA2

L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

3.2 – Hauteur des constructions

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demi la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Une adaptation mineure peut être admise lorsque la hauteur ainsi déterminée ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 50 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeur ou de niveaux différents est inférieure à 50 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **11 mètres** au faîte de la toiture et **R+2** en sous-secteur UA1b,
- la **hauteur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans les sous-secteurs UA1a et UA2.

3.3 – **Implantation des constructions**

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication de marges de recul portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées **à l'alignement**.

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

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci ;
- lorsqu'un mur à conserver borde la voie ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous la forme d'un lotissement, d'un groupe d'habitations ou d'immeubles collectifs ;
- lorsque le retrait est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Pour la construction de balcons, les saillies en surplomb du domaine public sont autorisées pour une profondeur maximum de 1 mètre à condition que la sous-face du balcon soit située à 4 mètres minimum au dessus du niveau de la voie.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Des implantations autres que celle prévue ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- lorsque la construction est édifiée dans la bande de constructibilité secondaire (au delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de la limite de l'emprise publique), en sous-secteur UA1b ;
- lorsque la construction intéresse un terrain ayant une façade sur rue au moins égale à 20 mètres, en sous-secteur UA1b ;
- lorsque la construction est voisine d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous la forme d'un lotissement, d'un groupe d'habitations ou d'immeubles collectifs.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L = H/2) sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

ARTICLE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 – Aspect extérieur des constructions

Toitures

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de récupération pour le couvert et en tuiles neuves éventuellement pour le courant. Les rives seront sans débords, réalisées avec deux rangées de tuiles canal superposées.

Les couvertures seront de teinte couleur paille, ocre ou rose. Les versants de la toiture, d'une pente comprise entre 15 et 33 %, devront obligatoirement être du même sens que ceux des constructions voisines existantes.

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

Les terrasses en décaissé de toiture, verrière ou puits de lumière ne sont acceptables que sous conditions : elles doivent être placées sur un versant de toiture sur cour, non visible depuis l'espace public, limitées à 15 % de la surface couverte et placées en retrait de 2 mètres minimum de la façade, avec possibilité de terrasse couverte, sous la forme de séchoir ou de loggia dans la façade.

Dans l'éventualité de la pose d'un isolant sous toiture, celui-ci ne devra entraîner aucune modification ou surélévation des maçonneries à l'égout.

Façades

- *Composition des façades*

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades. L'axe des baies principales devra être aligné ainsi que les linteaux.

- *Traitements des façades*

Les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

ÉLÉMENTS EN PIERRE : les maçonneries très creusées seront rejoointoyées à plein, après complément de pierre ou ragréage, au nu de la pierre, au mortier de chaux naturelle et sable grossier simplement gratté à la truelle au moment de la prise, dans le ton moyen des pierres existantes à l'identique des autres façades ;

ENDUIT : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle, en deux couches minimum, teinte ocre clair ou dans le ton des pierres présentes sur le site, finition talochée, grain écrasé exclu ;

ENCADREMENT : afin de relever le dessin, les encadrements seront faits de baies et de bandeaux horizontaux et verticaux au badigeon de chaux de ton beaucoup plus clair que celui de la façade.

- *Grilles, balcons et auvents*

Pour les grilles et les garde-corps, les volutes et les renflements par rapport au plan vertical sont à proscrire. Les garde-corps à créer seront constitués par un barreaudage simple avec main-courante et lisse basse. Les balustres sont interdits.

- *Percements*

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale des façades. Les ouvertures créées auront des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges (rapport de 1 x 2 environ).

- *Menuiseries*

Les menuiseries et fermetures seront réalisées en bois peint, éventuellement en aluminium.

Les couleurs des menuiseries seront soit bleu grisé, gris, marron, vert olive ou amande, lie-de-vin ; elles devront avoir un aspect mat ou satiné. Le blanc est interdit.

Les vantaux des fenêtres seront refaits à l'identique des existants, à savoir deux vantaux ouvrant à la française, trois divisions par vantail, carreaux rectangulaires verticaux (grand côté dans le sens de la hauteur), de couleur identique aux volets.

Les battants des volets sont réalisés avec des lames de bois verticales de taille plus ou moins irrégulière, sur la face externe, des pentures en fer sur leur fexe interne ; les volets peuvent être à cadres ou à traverses horizontales, volets repliables en tableau. Les volets roulants et volets bois en "Z" sont interdits.

Dans la mesure du possible, les volets anciens sont à conserver.

- *Gouttières et descentes de toit*

Elles seront en zinc ou en terre cuite vernissée avec un dauphin en partie basse.

Devantures commerciales – enseignes

La pose d'enseignes est soumise à autorisation préfectorale.

Clôtures

Les clôtures édifiées sur le domaine public seront réalisées en pierres ou bien constituées d'un mur bahut en pierres de **2 mètres** de hauteur maximale, éventuellement doublé d'une haie vive.

Les grillages, les matériaux plastiques et les matériaux légers de type canisse sont interdits sur les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

Les murs anciens existants réalisés en pierre seront obligatoirement conservés ou refaits à l'identique.

En limite séparative, la hauteur des clôtures sera au plus égale à **2 mètres** ; elles pourront être constituées d'un mur bahut en pierres éventuellement doublé d'une haie vive. Les haies végétales doivent être constituées d'espèces diversifiées.

Portails

Ils seront en matériau traditionnel et de forme simple :

- portails en fer forgé proportionnés aux piliers conservés, avec une partie basse pleine et un barreaudage vertical droit au-dessus et peint à l'identique ;
- portails en bois avec deux grands vantaux constitués de larges planches verticales, avec parfois dans l'un deux une petite porte d'entrée.

Éléments bioclimatiques et énergies renouvelables

En secteur UA1a, les panneaux solaires installés en toiture sont interdits. Seuls les panneaux solaires thermiques sur cour sont autorisés, pour une surface limitée à 2 m².

En secteur UA1b, les panneaux solaires installés sur les toitures principales sont interdits. Seuls les panneaux solaires thermiques sur cour sont autorisés, pour une surface limitée à 4 m².

Climatiseurs – antennes et paraboles

La pose d'un climatiseur en saillie sur la façade est interdite.

Il est recommandé de prévoir une intégration dans l'allège ou dans la partie basse de la devanture, avec un habillage de la face extérieure par un panneau persienne en métal peint comme la devanture.

Les antennes et paraboles (diamètre < 0,80 mètre) devront être posées de préférence contre les souches de cheminée en toiture et limitées en nombre (1 parabole et 1 antenne collective par immeuble).

Lignes électriques et téléphoniques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent obligatoirement être installées en souterrain. Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

Constructions annexes

Les constructions annexes doivent être conçues en prolongement de la construction principale avec laquelle elles doivent s'harmoniser. Les chalets de jardin en bois, transportables ou démontables, sont interdits.

4.2 – *Implantation et orientation des constructions*

cf. dispositions communes à l'ensemble des zones

4.3 – *Performances énergétiques et environnementales des constructions*

cf. dispositions communes à l'ensemble des zones

ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 – *Espaces libres et plantations*

cf. dispositions communes à l'ensemble des zones

En sous-secteur UA1b, au minimum 50 % des espaces libres situés dans la bande de constructibilité secondaire doivent être laissés en pleine terre et végétalisés. Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de qualité au moins équivalente.

5.2 – *Surfaces éco-aménageables*

non réglementées

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

Il est exigé :

Destinations de constructions									
Exploitation agricole et forestière		Habitation		Commerce et activités de service		Équipements d'intérêt collectif et services publics		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Exploitation agricole	SO	Logement ²	2 places par logement	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 20 m ² de surface de vente	Locaux et bureaux accueillant du public	à définir en fonction	Industrie	SO

Exploitation forestière	SO	Hébergement ¹	1 place par unité d'hébergement	Restauration	Nbr de places calculé en divisant par 4 la capacité d'accueil de l'établissement	Locaux techniques et industriels		Entrepôt	1 place pour 200 m ² de surface de plancher	
		¹ Pour les résidences services aux personnes âgées : 1 place pour 2 logements	Commerce de gros	Activités de services	1 place pour 80 m ² de surface de plancher	Établissements publics		Bureau ³	1 place pour 30 m ² de surface de plancher	
								Centre de congrès et d'exposition	Nbr de places calculé en divisant par 4 la capacité d'accueil de l'établissement	
								³ Pour les vélos : 1 emplacement par tranche de 100 m ² de surface de plancher		
		Hébergement hôtelier et touristique	1 place par unité d'hébergement	Cinéma	Nbr de places calculé en divisant par 4 la capacité d'accueil de l'établissement	Équipements sportifs		Autres équipements		

SO : sans objet

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

cf. dispositions communes à l'ensemble des zones

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

cf. dispositions communes à l'ensemble des zones

Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone : zone urbaine à vocation d'équipements et d'activités

Cette zone du centre-bourg constitue une importante polarité d'équipements urbains autour du Rieutord, de la rue des Sapeurs et du chemin de la Prairie ; elle assure une fonction principale de services et d'activités économiques. La fonction résidentielle n'est pas exclue.

La zone UC est concernée par la servitude d'utilité publique suivante :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations "Haute vallée de l'Hérault Nord" (servitude d'utilité publique PM1).

Les prescriptions issues du zonage pluvial s'appliquent (cf. Annexes IV. "Zonage pluvial") et sont détaillées dans l'article 8.3 du chapitre suivant "Dispositions communes à l'ensemble des zones".

Objectifs du PADD

- élargissement de la centralité urbaine avec notamment le renforcement de la mixité fonctionnelle
- développement et amélioration des équipements
- requalification du bâti dégradé

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 034-213402746-20250710-202521PLUMODIF1-DE

Berger
Levrault

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Le tableau suivant identifie les destinations ou sous-destinations pour lesquelles les constructions sont interdites ou soumises à conditions particulières (en plus des interdictions et limitations mentionnées dans les dispositions communes à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions) :

Destinations de constructions									
Exploitation agricole et forestière		Habitation		Commerce et activités de service		Équipements d'intérêt collectif et services publics		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Exploitation agricole	✗	Logement	•	Artisanat et commerce de détail	•	Locaux et bureaux accueillant du public	•	Industrie	✗
Exploitation forestière	✗	Hébergement	•	Restauration	•	Locaux techniques et industriels	•	Entrepôt	•
				Commerce de gros	•	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	•	Bureau	•
				Activités de services	•	Salles d'art et de spectacles	•	Centre de congrès et d'exposition	•
				Hébergement hôtelier et touristique	•	Équipements sportifs	•		
				Cinéma	•	Autres équipements	•		

Interdiction : ✗

Limitation : ✓

Autorisation : •

1.1 – *Constructions soumises à conditions particulières*

sans objet

1.2 – *Types d'activités interdites*

sans objet

1.3 – *Types d'activités soumises à conditions particulières*

sans objet

ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

non réglementée

SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 – *Emprise au sol des constructions*

non réglementée

3.2 – *Hauteur des constructions*

Hauteur relative

sans objet

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder **9,50 mètres** au faîte de la toiture ou en haut de l'acrotère et **R+2**.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, cette hauteur peut être dépassée suivant les besoins et les caractéristiques techniques du projet (justifiées dans le cadre d'un projet architectural).

3.3 – *Implantation des constructions*

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication de marges de recul portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de **5 mètres** de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous la forme d'un lotissement, d'un groupe d'habitations ou d'immeubles collectifs ;
- lorsque le retrait est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

Toutefois, une construction joignant la limite séparative peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- lorsque la construction est adossée à une construction existante, de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale, sur le fond voisin ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous la forme d'un lotissement, d'un groupe d'habitations ou d'immeubles collectifs.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance minimale de **4 mètres** l'une de l'autre. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

ARTICLE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 – Aspect extérieur des constructions

cf. dispositions communes en l'ensemble des zones

Clôtures

Les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur totale ; elles seront réalisées soit :

- d'un mur plein enduit en harmonie avec les façades environnantes ou d'un mur en pierres sèches,
- d'un mur bahut de 0,60 mètre enduit surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical ou de lisse de bois plein,
- d'un simple grillage rigide accompagné de plantations,
- d'une palissade en bois plein,
- d'une haie végétale constituée d'espèces diversifiées.

4.2 – Implantation et orientation des constructions

cf. dispositions communes en l'ensemble des zones

4.3 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

cf. dispositions communes en l'ensemble des zones

ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 – Espaces libres et plantations

Au minimum 50 % des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et végétalisés ; les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de qualité au moins équivalente.

5.2 – Surfaces éco-aménageables

non réglementées

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

Il est exigé :

Destinations de constructions										
Exploitation agricole et forestière		Habitation		Commerce et activités de service		Équipements d'intérêt collectif et services publics		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Exploitation agricole	SO	Logement ²	2 places par logement	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 20 m ² de surface de vente	Locaux et bureaux accueillant du public	à définir en fonction des caractéristiques du projet	Industrie	SO	
Exploitation forestière	SO	Hébergement ¹	1 place par unité d'hébergement	Restauration	Nbr de places calculé en divisant par 4 la capacité d'accueil de l'établissement	Locaux techniques et industriels		Entrepôt	1 place pour 200 m ² de surface de plancher	
¹ Pour les résidences services aux personnes âgées : 1 place pour 2 logements ² Pour les vélos : 0,50 m ² pour 40 m ² de surface de plancher en logement collectif		Commerce de gros	1 place pour 80 m ² de surface de plancher	Établissements publics				Bureau ³	1 place pour 30 m ² de surface de plancher	
		Activités de services	1 place pour 30 m ² de surface de plancher	Salles d'art et de spectacles				Centre de congrès et d'exposition	Nbr de places calculé en divisant par 4 la capacité d'accueil de l'établissement	
		Hébergement hôtelier et touristique	SO	Équipements sportifs				³ Pour les vélos : 1 emplacement par tranche de 100 m ² de surface de plancher		
		Cinéma	Nbr de places calculé en divisant par 4 la capacité d'accueil de l'établissement	Autres équipements						

SO : sans objet

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

cf. dispositions communes à l'ensemble des zones

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

cf. dispositions communes à l'ensemble des zones

Dispositions applicables à la zone UD

Caractère de la zone : zone urbaine à dominante d'habitat individuel

Cette zone est constituée d'un tissu urbain récent à dominante d'habitat individuel organisé majoritairement sous la forme de **lotissements** plus ou moins denses.

La zone UD est à **vocation principale d'habitat** ; quelques activités et services de proximité ainsi que des équipements publics sont toutefois présents dans cette zone.

La zone UD est concernée par la servitude d'utilité publique suivante :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations "Haute vallée de l'Hérault Nord" (servitude d'utilité publique PM1).

Les prescriptions issues du zonage pluvial s'appliquent (cf. Annexes IV. "Zonage pluvial") et sont détaillées dans l'article 8.3 du chapitre suivant "Dispositions communes à l'ensemble des zones".

Secteurs

- **UD1** : quartiers péricentraux plus ou moins denses correspondant aux premières extensions pavillonnaires réalisées en continuité des faubourgs ; l'implantation du bâti est en ordre discontinu sur le parcellaire "ancien" à continu pour les opérations d'habitat groupé
- **UD1a** : site de réinvestissement urbain correspondant à l'ancien caveau viticole ; ce sous-secteur est destiné à **la réalisation d'un programme mixte d'habitat, d'activités et d'équipement public dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble**
- **UD2** : extensions périphériques récentes et souvent organisées (lotissements des ZAC "Domaine du Moulin", "La Rasimière", "Bois de Massargues", "L'Hortus"), sous la forme d'un habitat majoritairement individuel en ordre discontinu à semi-continu
- **UD3** : extensions périphériques des quartiers Ouest du bourg (Massargues, Parc des Garrigues, les Parras) constituées d'un habitat individuel le plus souvent peu dense et en ordre discontinu ; ce secteur est caractérisé par une forte sensibilité paysagère car situé en partie au dessus de la cote altimétrique des 210 mètres NGF

Objectifs du PADD

- densification et renouvellement du bâti (UD1)
- diversification de l'offre en logements (UD1)
- renforcement de la mixité des fonctions avec le développement d'activités commerciales et de services (UD1)
- optimisation du bâti avec une densification limitée du tissu urbain sans changement de typologie (UD2)
- préservation du caractère résidentiel (UD2 et UD3)
- limitation de la densification du tissu urbain et préservation du paysage urbain existant (UD3)

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 034-213402746-20250710-202521PLUMODIF1-DE

Berger
Levrault

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Le tableau suivant identifie les destinations ou sous-destinations pour lesquelles les constructions sont interdites ou soumises à conditions particulières (en plus des interdictions et limitations mentionnées dans les dispositions communes à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions) :

Destinations de constructions									
Exploitation agricole et forestière		Habitation		Commerce et activités de service		Équipements d'intérêt collectif et services publics		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Exploitation agricole	✗	Logement	•	Artisanat et commerce de détail	✓	Locaux et bureaux accueillant du public	•	Industrie	✗
Exploitation forestière	✗	Hébergement	•	Restauration	✓	Locaux techniques et industriels	•	Entrepôt	✓
				Commerce de gros	✗	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	•	Bureau	✓
				Activités de services	✓	Salles d'art et de spectacles	•	Centre de congrès et d'exposition	✗
				Hébergement hôtelier et touristique	✓	Équipements sportifs	•		
				Cinéma	✗	Autres équipements	•		

Interdiction : ✗

Limitation : ✓

Autorisation : •

1.1 – *Constructions soumises à conditions particulières*

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les constructions à destination d'**entrepôts** sont autorisées à condition que leur implantation soit rendue nécessaire par la présence d'activités existantes à proximité.

Les constructions à destinations d'**artisanat et commerce de détail**, de **restauration**, d'**activités de services**, d'**hébergement hôtelier et touristique**, d'**entrepôts** et de **bureau** ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité de l'habitat, au regard notamment des risques de nuisances, de salubrité et de sécurité publique.

Les constructions à destination d'**hébergement hôtelier et touristique** sont autorisées sauf si elles sont liées à des terrains de camping-caravanning ou de mobile-home, à des Parcs Résidentiels de Loisirs ou à des villages de vacances qui sont interdits dans la zone.

En sous-secteur UD1a

Les constructions ne sont admises que dans le cadre d'un aménagement paysager, architectural et urbain d'ensemble.

1.2 – Types d'activités interdites

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation sont interdites.

1.3 – Types d'activités soumises à conditions particulières

sans objet

ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 – Mixité fonctionnelle

En secteur UD1

Les programmes de construction situés en bordure de la route du Pic et prévoyant la réalisation d'au moins 400 m² de surface de plancher devront présenter une mixité fonctionnelle compatible avec la répartition des destinations et sous-destinations suivantes :

- logement à hauteur de 80 % maximum de la surface de plancher totale,
- commerce et activités de services à hauteur de 20 % minimum de la surface de plancher totale.

Dans le sous-secteur UD1a, cette disposition s'applique à l'échelle de l'opération d'ensemble.

2.2 – Mixité sociale

En secteur UD1

Les programmes de construction ou d'aménagement prévoyant la réalisation, en une ou plusieurs tranches, d'au moins 6 logements devront réservier au moins 25 % de la surface de plancher créée à la réalisation de logements locatifs sociaux.

En sous-secteur UD1a

Il est imposé la réalisation d'au moins 40 % de logements locatifs sociaux calculés sur la base du nombre total de logements prévus au sein de l'opération d'ensemble.

SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 – *Emprise au sol des constructions*

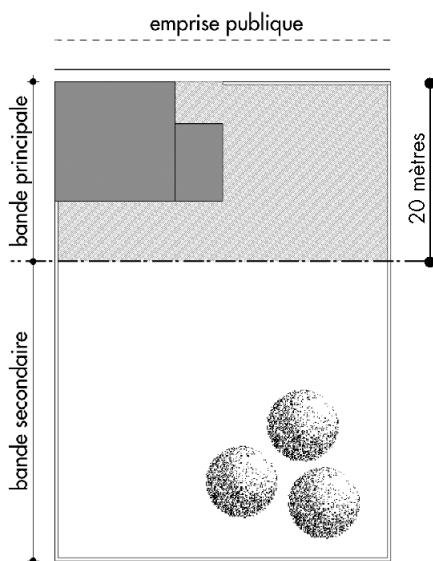
En secteur UD1

Il est défini une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres à partir de la limite de l'emprise publique et une bande de constructibilité secondaire située au-delà.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40 % de la superficie du terrain située dans la bande de constructibilité principale si la construction projetée est implantée en retrait des deux limites séparatives latérales,
- 60 % de la superficie du terrain située dans la bande de constructibilité principale si la construction projetée est implantée sur une limite séparative latérale.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain située dans la bande de constructibilité secondaire.



En sous-secteur UD1a

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

En secteur UD2

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette.

En secteur UD3

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain d'assiette.

3.2 – Hauteur des constructions

Hauteur relative

sans objet

Hauteur absolue

- **En sous-secteur UD1a**

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au faîte de la toiture ou en haut de l'acrotère et **R+3** ; dans le cas d'un R+3, le dernier niveau doit être en retrait par rapport à l'étage inférieur (attique).

- **En secteur UD1**

La hauteur des constructions ne peut excéder **9,50 mètres** au faîte de la toiture ou en haut de l'acrotère et **R+2**.

- **En secteur UD2**

La hauteur des constructions ne peut excéder **8,50 mètres** au faîte de la toiture et **R+1**.

- **En secteur UD3**

La hauteur des constructions ne peut excéder **7,50 mètres** au faîte de la toiture et **R+1**.

3.3 – Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **En secteur UD1**

Sauf indication de marges de recul portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées en respectant un **retrait fixe de 3 ou 5 mètres** par rapport à cet alignement.

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

- **Dans les secteurs UD2 et UD3**

Sauf indication de marges de recul portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de **5 mètres** de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous la forme d'un lotissement, d'un groupe d'habitations ou d'immeubles collectifs ;
- lorsque le retrait est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

- **Dispositions applicables aux constructions prévues en bordure des routes départementales**

Les portails éventuels devront être implantés en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Toutefois, une construction joignant la limite séparative peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- pour les constructions jumelées de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en longueur (dans les secteurs UD1 et UD2 uniquement),
- lorsque la hauteur totale de la construction édifiée au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres et 15 mètres de longueur mitoyenne maximale ;
- lorsque la construction est adossée à une construction existante, de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale, sur le fond voisin ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous la forme d'un lotissement, d'un groupe d'habitations ou d'immeubles collectifs.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- **Dans les secteurs UD1 et UD2**

non réglementée

- **En secteur UD3**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance minimale de **4 mètres** l'une de l'autre. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

ARTICLE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 – Aspect extérieur des constructions

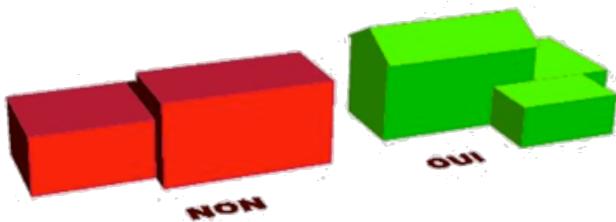
Toitures

Les toits doivent être couverts avec des tuiles canal (tuiles rondes romanes) ou tuiles canal à emboîtement, en terre cuite de teinte claire ou panachée. Les couvertures doivent être à pentes comprises entre 25 et 35 % sauf :

- dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes ;
- pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal ou les volumes secondaires d'un bâtiment ;
- dans le cas de toits plats qui peuvent être autorisés dans les conditions prévues ci-dessous.

Les toits à un pan et les toits plats sont autorisés :

- lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins,
- pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.



Des matériaux et des pentes de toiture différents pourront être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec la construction principale.

Facades

Les teintes blanches sont interdites.

Clôtures

Les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur totale ; elles seront réalisées soit :

- d'un mur plein enduit en harmonie avec les façades environnantes ou d'un mur en pierres sèches,
- d'un mur bahut de 0,60 mètre enduit surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical ou de lisse de bois plein,
- d'un simple grillage rigide accompagné de plantations,
- d'une palissade en bois plein,
- d'une haie végétale constituée d'espèces diversifiées.

4.2 – Implantation et orientation des constructions

cf. dispositions communes en l'ensemble des zones

4.3 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

cf. dispositions communes en l'ensemble des zones

ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 – Espaces libres et plantations

En secteur UD1

Au minimum 50 % des espaces libres situés dans la bande de constructibilité secondaire doivent être laissés en pleine terre et végétalisés ; les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de qualité au moins équivalente.

En sous-secteur UD1a

Au moins 40 % des espaces libres communs doivent être laissés en pleine terre et végétalisés. Les plantations peuvent être regroupées en bosquets.

Dans les espaces privatifs (lots ou macro-lots), au moins 20 % des terrains doivent être constitués d'espaces libres conservés en pleine terre et végétalisés.

En secteur UD2

Les espaces libres doivent représenter au minimum 60 % du terrain d'assiette support de la construction ; dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations de qualité au moins équivalente.

En secteur UD3

Les espaces libres doivent représenter au minimum 70 % du terrain d'assiette support de la construction ; les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de qualité au moins équivalente.

5.2 – Surfaces éco-aménageables

En secteur UD3

Le coefficient de biotope est fixé à 0,5.

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

Il est exigé :

Destinations de constructions									
Exploitation agricole et forestière		Habitation		Commerce et activités de service		Équipements d'intérêt collectif et services publics		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Exploitation agricole	SO	Logement ²	2 places par logement	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 20 m ² de surface de vente	Locaux et bureaux accueillant du public		Industrie	SO
Exploitation forestière	SO	Hébergement ¹	1 place par unité d'hébergement	Restauration	Nbr de places calculé en divisant par 4 la capacité d'accueil de l'établissement	Locaux techniques et industriels		Entrepôt	1 place pour 200 m ² de surface de plancher
¹ Pour les résidences services aux personnes âgées : 1 place pour 2 logements				Commerce de gros	SO	Établissements publics	à définir en fonction des caractéristiques du projet	Bureau ³	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
² Pour les vélos : 0,50 m ² pour 40 m ² de surface de plancher en logement collectif				Activités de services	1 place pour 30 m ² de surface de plancher	Salles d'art et de spectacles		Centre de congrès et d'exposition	SO
				Hébergement hôtelier et touristique	1 place par unité d'hébergement	Équipements sportifs		³ Pour les vélos : 1 emplacement par tranche de 100 m ² de surface de plancher	
				Cinéma	SO	Autres équipements			

SO : sans objet

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

cf. dispositions communes à l'ensemble des zones

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

cf. dispositions communes à l'ensemble des zones

Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone : zone urbaine à dominante d'activités économiques

La zone UE correspond aux différentes zones d'activités économiques de la commune destinées à l'accueil et au développement d'activités artisanales, commerciales et industrielles ; quelques activités de services ainsi que des équipements peuvent toutefois également être présents dans cette zone.

Les prescriptions issues du zonage pluvial s'appliquent (cf. Annexes IV. "Zonage pluvial") et sont détaillées dans l'article 8.3 du chapitre suivant "Dispositions communes à l'ensemble des zones".

Secteurs

- **UE1 : ZAE de la Liquière** (ZAC de la Plancade) comprenant les sous-secteurs Z1a/b, Z2 et Z3 auxquels s'ajoute le sous-secteur UE1e du poste électrique situé hors périmètre de ZAC ; les projets à réaliser dans ce secteur devront respecter les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** du PLU (article L.151-6 du code de l'urbanisme)
- **UE2 : ZAE des Hautes Garrigues**
- **UE3** : site de La Plancade (Est RD986 / route du Littoral)

Objectifs du PADD

- valorisation du potentiel de développement économique de la commune
- création d'emplois de proximité
- développement économique en entrée de ville (UE1)
- achèvement de la ZAE existante (UE1)
- requalification et valorisation des anciens espaces économiques (UE2/UE3)

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 034-213402746-20250710-202521PLUMODIF1-DE

Berger
Levrault

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Le tableau suivant identifie les destinations ou sous-destinations pour lesquelles les constructions sont interdites ou soumises à conditions particulières (en plus des interdictions et limitations mentionnées dans les dispositions communes à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions) :

Destinations de constructions									
Exploitation agricole et forestière		Habitation		Commerce et activités de services		Équipements d'intérêt collectif et services publics		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Exploitation agricole	✗	Logement	✓	Artisanat et commerce de détail	✓	Locaux et bureaux accueillant du public	•	Industrie	•
Exploitation forestière	✗	Hébergement	✗	Restauration	•	Locaux techniques et industriels	•	Entrepôt	•
				Commerce de gros	•	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	•	Bureau	•
				Activités de services	•	Salles d'art et de spectacles	•	Centre de congrès et d'exposition	✗
				Hébergement hôtelier et touristique	✗	Équipements sportifs	•		
				Cinéma	✗	Autres équipements	•		

Interdiction : ✗

Limitation : ✓

Autorisation : •

1.1 – *Constructions soumises à conditions particulières*

Les constructions à destination d'**artisanat et de commerce de détail** ne sont admises que dans le sous-secteur Z1a de la zone UE1 "ZAE de la Liquière".

Dans les secteurs UE1 et UE3

Les constructions à destination de **logement** ne sont pas autorisées.

En secteur UE2

Sont admises les constructions à destination de **logement**, à condition qu'elles soient accessoires aux destinations autorisées, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale et intégrées dans le même volume que le bâtiment d'activité.

1.2 – Types d'activités interdites

sans objet

1.3 – Types d'activités soumises à conditions particulières

sans objet

ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

non réglementée

SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Emprise au sol des constructions

En secteur UE1

Les constructions doivent respecter les emprises constructibles possibles définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 50 % de la superficie du terrain d'assiette pour les sous-secteurs Z1a et UE1e,
- 70 % de la superficie du terrain d'assiette pour les sous-secteurs Z1b et Z2,
- 60 % de la superficie du terrain d'assiette pour le sous-secteur Z3.

En secteur UE2

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette.

En secteur UE3

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la superficie du terrain d'assiette.

3.2 – Hauteur des constructions

Hauteur relative

sans objet

Hauteur absolue

• **En secteur UE1**

Pour les sous-secteurs Z1 et UE1e, les hauteurs autorisées sont les suivantes :

- **4,00 mètres** pour la hauteur minimale,

- **7,50 mètres** pour la hauteur maximale.

Pour le sous-secteur Z2, la hauteur maximale autorisée est de **7,00 mètres**.

Pour le sous-secteur Z3, les hauteurs autorisées sont les suivantes :

- **5,00 mètres** pour la hauteur minimale,
- **7,00 mètres** pour la hauteur maximale.

- **Dans les secteurs UE2 et UE3**

La hauteur des constructions ne peut excéder **8 mètres**.

3.3 – *Implantation des constructions*

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **En secteur UE1**

Les constructions doivent respecter les alignements définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Sauf indication, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, d'une marge de recul différente, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 mètres** des limites d'emprise des voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

- **Dans les secteurs UE2 et UE3**

Sauf indication de marges de recul portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 mètres** des limites d'emprise des voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **En secteur UE1**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'au moins **5 mètres** pour les sous-secteurs Z1, Z3 et UE1e.

Pour le secteur Z2, les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées ; quand la construction n'est pas implantée en limite séparative, un retrait d'au moins **5 mètres** doit être respecté.

- **Dans les secteurs UE2 et UE3**

Les constructions doivent être en retrait des limites séparatives d'au moins **5 mètres**.

Toutefois, une construction joignant la limite séparative peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- **En secteur UE1**

non réglementée sauf pour les indications comprises dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Dans les secteurs UE2 et UE3**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance minimale de **5 mètres** l'une de l'autre.

ARTICLE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 – Aspect extérieur des constructions

Toitures

- **Dispositions générales**

Les toitures en terrasses sont autorisées.

Les couvertures plates, en terrasses ou comportant un chêneau encaissé, doivent être cadrées par un bandeau périphérique.

Les toitures favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables sont préconisées, ainsi que les toitures végétalisées.

- **Dispositions particulières applicables au secteur UE1**

Les toitures en pentes visibles sont interdites. Les toitures tuiles sont interdites.

Façades

- **Dispositions générales**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les teintes des façades devront s'intégrer au site.

Les enduits utilisés devront avoir une granulométrie fine et sans relief.

Les façades vitrées présenteront une tonalité dominante foncée et devront rester mates.

Les descentes d'eaux pluviales, chêneaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

- **Dispositions particulières applicables au secteur UE1**

Les constructions doivent respecter les principes de composition architecturale définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les principaux matériaux apparents utilisés sont :

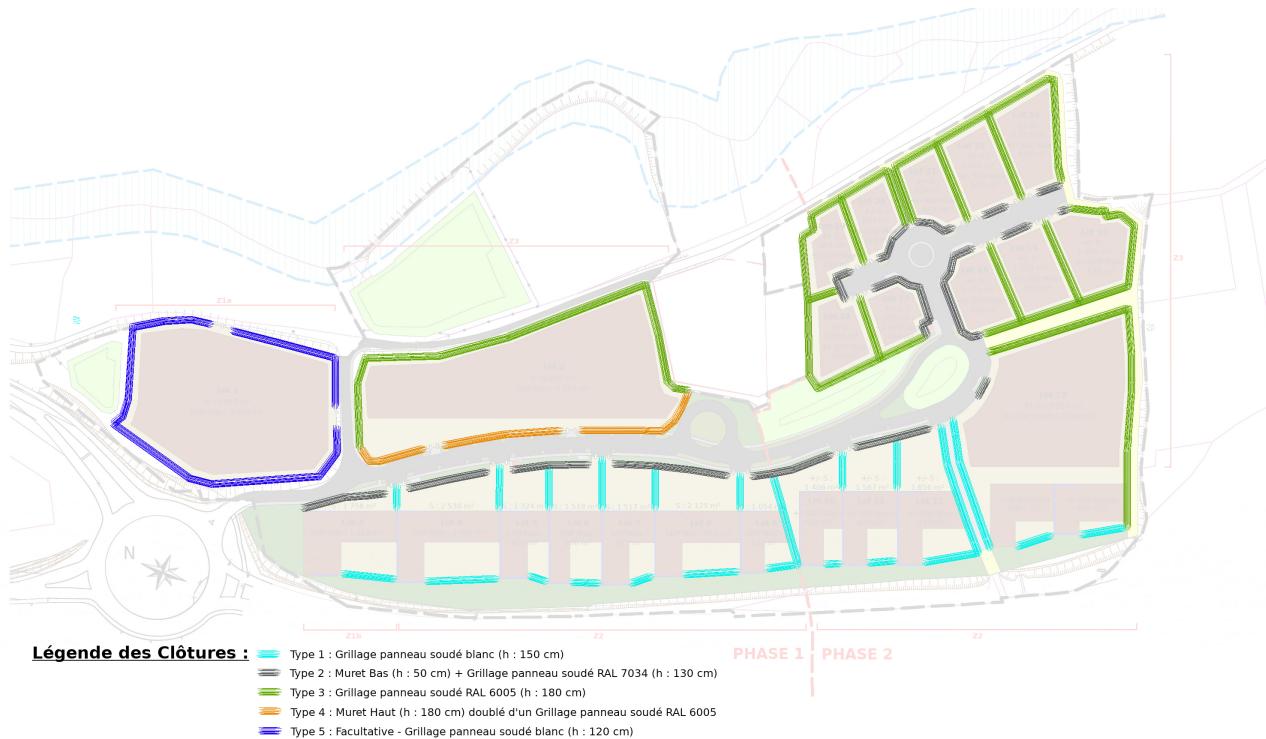
- le métal : bardage métallique nervuré horizontal (façades) et lisse (encadrements) ;
- le bois ou imitation en bardage nervuré horizontal ou lisse ;
- le verre (ouvertures, baies vitrées, etc) ;
- le béton : éléments architecturaux peints, agglomérés de ciment enduits (soubassement de clôture, etc).

Les couleurs utilisées doivent respecter les tonalités des matériaux locaux (couleur pierre, ocre clair, etc).

Clôtures

- **En secteur UE1**

Les clôtures doivent respecter les obligations suivantes :



Dans le schéma ci-dessus, l'implantation des clôtures est donnée à titre indicatif ; seules les typologies doivent être respectées en fonction de la situation du projet dans la zone.

• Dans les secteurs UE2 et UE3

Les clôtures peuvent être constituées par des haies végétales, des grillages rigides ou des claires voies établies ou non sur murs bahuts. La hauteur des clôtures ne peut dépasser :

- **1,60 mètre** au-dessus du terrain naturel pour les clôtures édifiées en bordure des voies et emprises publiques ;
- **2 mètres** au-dessus du terrain naturel pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces diversifiées.

4.2 – *Implantation et orientation des constructions*

cf. dispositions communes en l'ensemble des zones

cf. Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables à la zone UE1

4.3 – *Performances énergétiques et environnementales des constructions*

cf. dispositions communes en l'ensemble des zones

ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 – *Espaces libres et plantations*

cf. dispositions communes en l'ensemble des zones

En secteur UE1

Les constructions et aménagements doivent respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Devront obligatoirement faire l'objet d'un programme de plantations (détailé dans toute demande de permis de construire) :

- les aires de stationnement,
- les bandes de retrait situées en bordure de la RD986,
- les fonds de parcelles.

Les espaces non utilisés pour la desserte, le stationnement ou le stockage doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m².

En secteur UE2

Au minimum 50 % des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et végétalisés ; les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de qualité au moins équivalente.

En secteur UE3

Devront obligatoirement faire l'objet d'un programme de plantations (détailé dans toute demande de permis de construire) :

- les aires de stationnement,
- les bandes de retrait situées en bordure de la RD986,
- les fonds de parcelles.

Les espaces non utilisés pour la desserte, le stationnement ou le stockage doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m².

5.2 – Surfaces éco-aménageables

non réglementées

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

Il est exigé :

Destinations de constructions									
Exploitation agricole et forestière		Habitation		Commerce et activités de service		Équipements d'intérêt collectif et services publics		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Exploitation agricole	SO	Logement	2 places par logement	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 20 m ² de surface de vente (commerce) / 1 place pour 80 m ² de surface de plancher (artisanat)	Locaux et bureaux accueillant du public	à définir en fonction des caractéristiques du projet	Industrie	1 place pour 200 m ² de surface de plancher
Exploitation forestière	SO	Hébergement	SO	Restauration	Nbr de places calculé en divisant par 4 la capacité d'accueil de l'établissement	Locaux techniques et industriels		Entrepôt	1 place pour 200 m ² de surface de plancher
				Commerce de gros	1 place pour 80 m ² de surface de plancher	Établissements publics		Bureau ¹	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
				Activités de services	1 place pour 30 m ² de surface de plancher	Salles d'art et de spectacles		Centre de congrès et d'exposition	SO
				Hébergement hôtelier et touristique	SO	Équipements sportifs		1Pour les vélos : 1 emplacement par tranche de 100 m ² de surface de plancher	
				Cinéma	SO	Autres équipements			

SO : sans objet

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

cf. dispositions communes à l'ensemble des zones

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

cf. dispositions communes à l'ensemble des zones

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 034-213402746-20250710-202521PLUMODIF1-DE

Berger
Levrault

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 034-213402746-20250710-202521PLUMODIF1-DE

Berger
Levrault

Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone : zone d'urbanisation future à court ou moyen terme

La zone 1AU correspond à des **secteurs naturels non équipés ou insuffisamment équipés** situés en position de "dents creuses" ou de franges d'urbanisation. Il s'agit d'une zone principalement destinée à **des programmes d'habitat et d'équipements publics à réaliser dans le cadre d'opérations d'ensemble**.

Les projets à réaliser dans cette zone devront respecter les **Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU** (article L.151-6 du code de l'urbanisme).

Cette zone est concernée par une obligation de mixité sociale (article L.151-15 du code de l'urbanisme).

Les prescriptions issues du zonage pluvial s'appliquent (cf. Annexes IV. "Zonage pluvial") et sont détaillées dans l'article 8.3 du chapitre suivant "Dispositions communes à l'ensemble des zones".

Secteurs

- **1AU1** : site d'optimisation urbaine (« dent creuse ») situé entre le chemin de la Mounaresque et la rue de l'Euze ;
- **1AU2** : site de l'ancienne biscotterie ;
- **1AU3** : secteur d'extension urbaine de Clermau.

Objectifs du PADD

- prise en compte des besoins en logements à court et moyen termes
- développement et diversification du parc logements
- développement des équipements urbains (1AU3) et de santé (1AU1)
- renouvellement urbain (1AU2)
- structuration de l'extension urbaine prévue au Nord du centre-bourg en préservant le paysage (1AU3)

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 034-213402746-20250710-202521PLUMODIF1-DE

Berger
Levrault

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Le tableau suivant identifie les destinations ou sous-destinations pour lesquelles les constructions sont interdites ou soumises à conditions particulières (en plus des interdictions et limitations mentionnées dans les dispositions communes à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions) :

Destinations de constructions									
Exploitation agricole et forestière		Habitation		Commerce et activités de service		Équipements d'intérêt collectif et services publics		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Exploitation agricole	✗	Logement	✓	Artisanat et commerce de détail	✓	Locaux et bureaux accueillant du public	•	Industrie	✗
Exploitation forestière	✗	Hébergement	✓	Restauration	✓	Locaux techniques et industriels	•	Entrepôt	✗
				Commerce de gros	✗	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	•	Bureau	✓
				Activités de services	✓	Salles d'art et de spectacles	•	Centre de congrès et d'exposition	✗
				Hébergement hôtelier et touristique	✓	Équipements sportifs	•		
				Cinéma	✗	Autres équipements	•		

Interdiction : ✗

Limitation : ✓

Autorisation : •

1.1 – Constructions soumises à conditions particulières

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements propres (viabilité, raccordement aux réseaux publics, éclairage, aires de stationnement, espaces collectifs, aires de jeux, espaces plantés), en référence à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme :

- les constructions à destination d'**habitation** réalisées sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble ;
- les autres constructions dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'un projet global permettant de desservir l'ensemble de la zone de manière cohérente.

Les constructions à destination d'**hébergement hôtelier et touristique** sont autorisées sauf si elles sont liées à des terrains de camping-caravaning ou de mobile-home, à des parcs résidentiels de loisirs ou à des villages de vacances qui sont interdits dans la zone.

Les constructions à destinations d'**artisanat et commerce de détail** ne peuvent être autorisées que si leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité de l'habitat, au regard notamment des risques de nuisances sonores et visuelles, de salubrité et de sécurité publique.

Disposition particulière applicable au secteur 1AU3

Les constructions ne pourront être autorisées qu'après la réalisation effective des travaux hydrauliques prévus en vue de la réduction du risque d'inondation sur le secteur de Clermau (bassin d'écrêtement, ouvrages de franchissement sous voirie, recalibrage du cours d'eau).

L'opération d'ensemble à réaliser dans le secteur est également conditionnée à la justification de l'adéquation besoins/ressources en eau potable.

1.2 – Types d'activités interdites

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation sont interdites.

1.3 – Types d'activités soumises à conditions particulières

sans objet

ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 – Mixité fonctionnelle

En secteur 1AU1

Dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le programme de construction global (pour l'ensemble du secteur) devra présenter une mixité fonctionnelle intégrant les destinations et sous-destinations suivantes :

- logement et/ou hébergement,
- activités de services et/ou équipements d'intérêt collectif.

2.2 – Mixité sociale

Dans les secteurs 1AU1 et 1AU2

Dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation, il est imposé la réalisation d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux calculés sur la base du nombre total de logements prévus dans chaque opération.

En secteur 1AU3

Dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les programmes de construction ou d'aménagement prévoyant la réalisation, en une ou plusieurs tranches, d'au moins 6 logements devront réservé au moins 30 % de la surface de plancher créée à la réalisation de logements locatifs sociaux.

SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % maximum du terrain d'assiette de l'opération d'ensemble ou du projet.

3.2 – Hauteur des constructions

Hauteur relative

sans objet

Hauteur absolue

- En secteur 1AU1**

La hauteur des constructions ne peut excéder **7,50 mètres** au faîte de la toiture et **R+1**.

- En secteur 1AU2**

La hauteur des constructions ne peut excéder **11 mètres** au faîte de la toiture ou en haut de l'acrotère et trois niveaux (**R+2**).

Un troisième niveau en attique est autorisé. L'attique est définie comme suit : niveau supérieur d'une construction développant une surface de plancher moindre que celle des étages courants inférieurs et dont l'une au moins des façades dans sa totalité ou pour partie est en recul par rapport au nu général d'une façade (partie habitée ou loggia) du niveau inférieur.

- En secteur 1AU3**

La hauteur des constructions ne peut excéder **9,50 mètres** au faîte de la toiture ou en haut de l'acrotère et **R+2**.

3.3 – Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication de marges de recul portée sur les documents graphiques ou dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dans le cas d'une "nouvelle façade urbaine à composer"), les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de :

- 5 mètres** de l'alignement des voies et emprises publiques pour les secteurs 1AU1 et 1AU3,
- 3 ou 5 mètres** de l'alignement des voies et emprises publiques pour le secteur 1AU2.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Toutefois, une construction joignant la limite séparative peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'opérations d'ensemble ou à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exception des limites extérieures du terrain sur lequel est réalisée l'opération ;
- pour les constructions individuelles jumelées et de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en longueur ;
- lorsque la hauteur totale de la construction édifiée au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres et 10 mètres de longueur mitoyenne maximale.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

non réglementée

ARTICLE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 – Aspect extérieur des constructions

Les formes architecturales d'expression contemporaine sont autorisées dès lors qu'elles participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et qu'elles prennent en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain environnant.

Toitures

Les toits doivent être couverts avec des tuiles canal (tuiles rondes romanes) ou tuiles canal à emboîtement, en terre cuite de teinte claire ou panachée. Les couvertures doivent être à pentes comprises entre 27 et 35 % sauf :

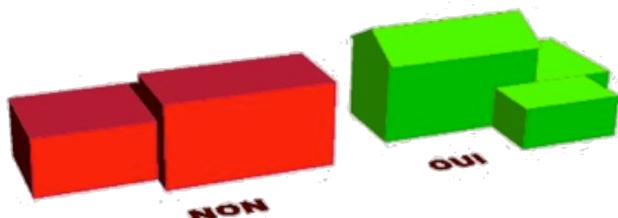
- dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes ;
- pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal ou les volumes secondaires d'un bâtiment ;
- dans le cas de toits plats qui peuvent être autorisés dans les conditions prévues ci-dessous.

Les toits à un pan et les toits plats sont autorisés :

- dans le cas des opérations d'ensemble prévues dans les secteurs 1AU2 et 1AU3 dès lors qu'un projet architectural le justifie au regard notamment des enjeux paysagers,

OU

- lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins,
- pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.



Des matériaux et des pentes de toiture différents pourront être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec la construction principale.

Façades

Les façades sur rue présentant une longueur supérieure à 15 mètres doivent être divisées en segments, d'une longueur maximale de 10 mètres, différenciés par le jeu des matériaux, des volumes ou autres. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les façades commerciales et pour les façades des immeubles collectifs.

Les percements verticaux doivent être privilégiés ainsi que les encadrements en pierre ou dans un ton d'enduit différent de celui de la façade.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein enduit en harmonie avec les façades environnantes ;
- d'un mur bahut enduit surmonté d'une grille à barreaudage vertical et accompagné de plantations ;
- d'un simple grillage accompagné de plantations ;
- d'une palissade en bois plein.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces diversifiées.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé que les clôtures respectent l'esprit général de l'opération. Les clôtures devront être implantées en retrait de 1 mètre minimum à compter de la limite de l'emprise publique ; l'espace de retrait devra être planté avec des essences méditerranéennes variées.

En limite d'emprise publique, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Les murs bahut ne doivent pas excéder 0,80 mètre de hauteur.

Matériaux

L'utilisation de matériaux pérennes, de qualité et conservant une bonne stabilité dans le temps doit être privilégiée.

4.2 – *Implantation et orientation des constructions*

cf. dispositions communes en l'ensemble des zones

4.3 – *Performances énergétiques et environnementales des constructions*

cf. dispositions communes en l'ensemble des zones

ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 – *Espaces libres et plantations*

Les espaces libres communs (aires de jeux, placettes, aires de stationnement collectif, espaces verts dont les espaces de rétention dès lors qu'ils sont accessibles, chemins piétonniers, etc) ne peuvent être inférieurs à 20 % de la surface totale du terrain d'assiette

de chaque opération d'ensemble. Au moins 40 % de ces espaces libres communs doivent être en pleine terre et végétalisés. Les plantations peuvent être regroupées en bosquets.

- **Dans les secteurs 1AU1 et 1AU3**

Dans les espaces privatifs, au moins 30 % des terrains doivent être constitués d'espaces libres conservés en pleine terre et végétalisés.

5.2 – Surfaces éco-aménageables

non réglementées

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

Il est exigé :

Destinations de constructions									
Exploitation agricole et forestière		Habitation		Commerce et activités de service		Équipements d'intérêt collectif et services publics		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Exploitation agricole	SO	Logement ²	2 places par logement	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 20 m ² de surface de vente	Locaux et bureaux accueillant du public		Industrie	SO
Exploitation forestière	SO	Hébergement ¹	1 place par unité d'hébergement	Restauration	Nbr de places calculé en divisant par 4 la capacité d'accueil de l'établissement	Locaux techniques et industriels		Entrepôt	SO
¹ Pour les résidences services aux personnes âgées : 1 place pour 2 logements				Commerce de gros	SO	Établissements publics	à définir en fonction des caractéristiques du projet	Bureau ³	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
² Pour les vélos : 0,50 m ² pour 40 m ² de surface de plancher en logement collectif				Activités de services	1 place pour 30 m ² de surface de plancher	Salles d'art et de spectacles		Centre de congrès et d'exposition	SO
				Hébergement hôtelier et touristique	1 place par unité d'hébergement	Équipements sportifs		³ Pour les vélos : 1 emplacement par tranche de 100 m ² de surface de plancher	
				Cinéma	SO	Autres équipements			

SO : sans objet

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

cf. dispositions communes à l'ensemble des zones

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

cf. dispositions communes à l'ensemble des zones

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 034-213402746-20250710-202521PLUMODIF1-DE

Berger
Levrault

Dispositions applicables à la zone 0AU

Caractère de la zone : zone d'urbanisation future à moyen et long termes

La zone 0AU est une réserve foncière inconstructible destinée à accueillir des constructions **après réalisation des équipements nécessaires** ; elle correspond à des secteurs à caractère naturel pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants ou à proximité n'ont pas une capacité suffisante pour permettre une urbanisation immédiate.

La zone 0AU peut être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du PLU et sous réserve d'Orientations d'Aménagement et de Programmation validées. Elle concerne les trois secteurs suivants :

- extension urbaine de Clermau à vocation future d'équipements publics (secteur 0AUe)
- extension urbaine de Vendoulières (chemin de Vitroles)
- extension urbaine de la Croix de Lauret

L'ouverture à l'urbanisation de ces trois secteurs est conditionnée à la justification de l'adéquation besoins/ressources en eau potable.

Objectifs du PADD

- prise en compte des besoins en logements à moyen et long termes
- préservation des terrains dans la perspective d'un développement urbain futur

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 034-213402746-20250710-202521PLUMODIF1-DE

Berger
Levrault

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Le tableau suivant identifie les destinations ou sous-destinations pour lesquelles les constructions sont interdites ou soumises à conditions particulières (en plus des interdictions et limitations mentionnées dans les dispositions communes à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions) :

Destinations de constructions									
Exploitation agricole et forestière		Habitation		Commerce et activités de service		Équipements d'intérêt collectif et services publics		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Exploitation agricole	✗	Logement	✓	Artisanat et commerce de détail	✗	Locaux et bureaux accueillant du public	•	Industrie	✗
Exploitation forestière	✗	Hébergement	✗	Restauration	✗	Locaux techniques et industriels	•	Entrepôt	✗
				Commerce de gros	✗	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	•	Bureau	✗
				Activités de services	✗	Salles d'art et de spectacles	•	Centre de congrès et d'exposition	✗
				Hébergement hôtelier et touristique	✗	Équipements sportifs	•		
				Cinéma	✗	Autres équipements	•		

Interdiction : ✗

Limitation : ✓

Autorisation : •

1.1 – *Constructions soumises à conditions particulières*

Constructions à destination de logement

Ne sont autorisées que les extensions des habitations existantes (à la date d'approbation du PLU) jusqu'à concurrence de 10 % de la surface de plancher (dans la limite de 40 m² maximum par habitation) et aux conditions de ne pas créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

sans objet

SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

sans objet

ARTICLE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

sans objet

ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

sans objet

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

sans objet

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

sans objet

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 034-213402746-20250710-202521PLUMODIF1-DE

Berger
Levrault

Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone : zone naturelle à vocation agricole

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des **terres agricoles**. Elle comprend les surfaces agricoles utiles de la commune, exploitées ou non (la Prade, la Costarèle, le Frouzet, la Conque, la Rouvière, Montlous, etc).

Dans cette zone, seules peuvent être admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone A est concernée par la servitude d'utilité publique suivante :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations "Haute vallée de l'Hérault Nord" (servitude d'utilité publique PM1).

Les prescriptions issues du zonage pluvial s'appliquent (cf. Annexes IV. "Zonage pluvial") et sont détaillées dans l'article 8.3 du chapitre suivant "Dispositions communes à l'ensemble des zones".

La zone A est exposée à un aléa « feu de forêt » de niveau très faible à très fort (voir cartographie de l'aléa « feu de forêt » départemental annexée au présent règlement)

Objectifs du PADD

- préservation et valorisation du potentiel agronomique
- diversification économique des exploitations agricoles existantes

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 034-213402746-20250710-202521PLUMODIF1-DE

Berger
Levrault

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Le tableau suivant identifie les destinations ou sous-destinations pour lesquelles les constructions sont interdites ou soumises à conditions particulières (en plus des interdictions et limitations mentionnées dans les dispositions communes à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions) :

Destinations de constructions									
Exploitation agricole et forestière		Habitation		Commerce et activités de service		Équipements d'intérêt collectif et services publics		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Exploitation agricole	●	Logement	✓	Artisanat et commerce de détail	✗	Locaux et bureaux accueillant du public	✗	Industrie	✗
Exploitation forestière	●	Hébergement	✗	Restauration	✗	Locaux techniques et industriels	✗	Entrepôt	✗
				Commerce de gros	✗	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	Bureau	✗
				Activités de services	✗	Salles d'art et de spectacles	✗	Centre de congrès et d'exposition	✗
				Hébergement hôtelier et touristique	✗	Équipements sportifs	✓		
				Cinéma	✗	Autres équipements	✓		

Interdiction : ✗

Limitation : ✓

Autorisation : ●

1.1 – *Constructions soumises à conditions particulières*

Constructions à destination d'habitation

Les constructions à destination d'**habitation** sont admises sous réserve du respect des quatre conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'exploitations agricoles déjà existantes ou en cours de création,
- de n'être autorisées que lorsque l'exploitation agricole aura connu un début effectif de réalisation justifiant la construction de l'habitation,
- de ne pas dépasser 170 m² de surface de plancher par exploitation,
- d'être réalisées en extension ou à proximité immédiate du corps de l'exploitation.

Pour les habitations existantes (à la date d'approbation du PLU) non liées à une exploitation agricole, les extensions sont autorisées jusqu'à concurrence de 10 % de la surface de plancher (dans la limite de 40 m² maximum par habitation) et aux conditions de ne pas créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

Autres constructions et installations liées à l'activité agricole

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt public et de service public

Ces constructions sont autorisées 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.

1.2 – Activités et installations interdites

cf. dispositions communes en l'ensemble des zones

Les centrales photovoltaïques au sol ainsi que les parcs éoliens sont interdits.

Les carrières sont interdites.

1.3 – Types d'activités soumises à conditions particulières

cf. dispositions communes en l'ensemble des zones

ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

non réglementée

SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 – *Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des extensions et des annexes des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ne peut excéder, à elles seules ou par répétition, 20 % de l'emprise au sol totale existante à cette date.

Les annexes (piscines et locaux techniques, abris de jardins, garages, etc) doivent être implantées à proximité immédiate de l'habitation et sur la même unité foncière. L'emprise au sol de l'ensemble des annexes existantes ou projetées d'une même unité foncière ne peut excéder 40 m², y compris les bassins de piscine.

3.2 – *Hauteur des constructions*

Hauteur relative

sans objet

Hauteur absolue

La hauteur hors-tout des constructions ne peut excéder :

- **8 mètres** pour les constructions à destinations d'habitation et d'hébergement hôtelier et touristique,
- **10 mètres** pour les autres constructions.

Toutefois, des règles moins contraignantes pourront être autorisées pour certaines superstructures agricoles lorsque les caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

3.3 – *Implantation des constructions*

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation au moins égale à :

- 25 mètres pour les routes départementales,
- 15 mètres (5 mètres au moins à compter de l'alignement) pour les autres emprises publiques.

Toutefois, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait différent par rapport à la limite de l'emprise publique de la voie, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué dans le but de former une unité architecturale.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

sans objet

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

sans objet

ARTICLE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions autorisées doivent justifier de la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Toitures

L'usage de la tuile plate est interdit. Les constructions doivent être couvertes avec des tuiles romanes ou assimilées, de teinte pâle et discrète (ocre, rose ou paille).

Gabarit et volumétrie des bâtiments

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples. Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel ; chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble.

Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les descentes d'eaux pluviales, chêneaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

- *Nature et finition des enduits*

Pour les travaux de réhabilitation, les murs seront enduits ; seules les façades en pierre de taille, à joints minces, ne seront pas enduites.

L'enduit utilisé sera de préférence réalisé à base de sable ou de chaux naturelle. Les enduits au ciment ou plastiques qui entraînent un blocage de l'humidité dans les murs doivent être évités. Leur purge systématique est souhaitable. Divers types de finition pourront être envisagés : taloché fin, lissé à la truelle, frottasse, gratté, etc. Les enduits auront de préférence une granulométrie fine, sans relief (les enduits dits "rustiques" ou ceux présentant des aspérités artificiels sont à éviter, ainsi que les enduits plastiques). La teinte de l'enduit devra respecter le ton des enduits anciens utilisés sur la commune, ou s'inspirer de la palette des teintes des façades environnantes. Les façades de teinte vive et blanche sont interdites.

Clôtures

En limite d'emprise publique, les clôtures peuvent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **0,60 mètre** surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de haies vives ou de claires voies ; leur hauteur totale ne doit pas excéder **2 mètres**.

En limite séparative, les clôtures seront végétales et éventuellement doublées d'un grillage.

Matériaux et couleurs

Les teintes utilisées devront s'intégrer au site :

- les couleurs vives et le blanc ne sont autorisés que sur de très petites surfaces,
- les couleurs claires doivent respecter les tonalités des matériaux locaux (enduits ocres, couleur pierre).

Pour les toitures, toute utilisation de couleur claire et/ou réfléchissante à la lumière est interdite. En revanche, les toitures favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables sont préconisées, ainsi que les toitures végétalisées.

Lignes électriques

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

4.2 – *Implantation et orientation des constructions*

cf. dispositions communes en l'ensemble des zones

L'implantation des bâtiments agricoles doit permettre que les aires et les cours de service soient le moins visible possible depuis les voies et les espaces extérieurs publics.

4.3 – *Performances énergétiques et environnementales des constructions*

cf. dispositions communes en l'ensemble des zones

ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 – *Espaces libres et plantations*

Les espaces non utilisés pour la desserte, le stationnement ou le stockage doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 100 m². Ces surfaces plantées doivent représenter au minimum 20 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Les arbres de haute tige à planter doivent appartenir à une palette végétale d'essences locales (cf. annexes). Les haies et essences mono spécifiques sont interdites.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées.

5.2 – *Surfaces éco-aménageables*

non réglementées

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

non réglementé

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

cf. dispositions communes à l'ensemble des zones

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

cf. dispositions communes à l'ensemble des zones

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 034-213402746-20250710-202521PLUMODIF1-DE

Berger
Levrault

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 034-213402746-20250710-202521PLUMODIF1-DE

Berger
Levrault

Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone : zone naturelle protégée

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.

La zone N correspond aux **espaces naturels sensibles de la commune**, zones boisées et milieux humides, coupures d'urbanisation.

La zone N est protégée. Seules peuvent y être admises (hors STECAL) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et celles d'intérêt collectif. Pour les secteurs faiblement urbanisés et les constructions isolées existantes, seule une constructibilité limitée est autorisée.

La zone N est concernée par la servitude d'utilité publique suivante :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations "Haute vallée de l'Hérault Nord" (servitude d'utilité publique PM1).

Les prescriptions issues du zonage pluvial s'appliquent (cf. Annexes IV. "Zonage pluvial") et sont détaillées dans l'article 8.3 du chapitre suivant "Dispositions communes à l'ensemble des zones".

La zone N est exposée à un aléa « feu de forêt » de niveau faible à exceptionnel (voir cartographie de l'aléa « feu de forêt » départemental annexée au présent règlement)

Secteurs

- **N : espaces naturels strictement protégés** (garrigues et forêts) et **coupures d'urbanisation**
- **N1** : secteurs d'urbanisation diffuse du **Mas de Bouis (sous-secteur N1a), de Puech Camp et du Frouzet (sous-secteur N1b)** constituant des ensembles résidentiels isolés et peu propices à une densification (constructibilité limitée)
- **N2** : mas anciens et bâti groupé isolé
- **N3** : Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée⁴ autour du **Domaine "Le Hameau de l'Étoile"** à vocation d'hébergement et d'accueil touristique ; les projets à réaliser dans cette zone devront respecter les **Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU** (article L.151-6 du code de l'urbanisme)
- **N4** : camping
- **N5** : barrage hydro-électrique du Moulin de Bertrand

Objectifs du PADD

- préservation des ressources naturelles et de la biodiversité
- valorisation agro-environnementale

⁴ STECAL (art. L.151-13 du code de l'urbanisme)

- limitation des droits à construire dans les "écart" (N1 et N2)
- valorisation du bâti ancien (N2)
- valorisation du potentiel touristique et de loisirs-nature (N3, N4 et N5)

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Le tableau suivant identifie les destinations ou sous-destinations pour lesquelles les constructions nouvelles sont interdites ou soumises à conditions particulières (en plus des interdictions et limitations mentionnées dans les dispositions communes à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions) :

Destinations de constructions									
Exploitation agricole et forestière		Habitation		Commerce et activités de service		Équipements d'intérêt collectif et services publics		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Exploitation agricole	✓	Logement	✓	Artisanat et commerce de détail	✗	Locaux et bureaux accueillant du public	✗	Industrie	✗
Exploitation forestière	✓	Hébergement	✗	Restauration	✗	Locaux techniques et industriels	✗	Entrepôt	✗
				Commerce de gros	✗	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	Bureau	✗
				Activités de services	✓	Salles d'art et de spectacles	✗	Centre de congrès et d'exposition	✗
				Hébergement hôtelier et touristique	✓	Équipements sportifs	✓		
				Cinéma	✗	Autres équipements	✓		

Interdiction : ✗

Limitation : ✓

Autorisation : •

1.1 – Constructions soumises à conditions particulières

Constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière

• En secteur N

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière (hangars de stockage et d'entretien du matériel agricole) sont autorisées dans la limite de 200 m² d'emprise au sol ; pour les exploitations existantes à la date d'approbation du PLU, cette emprise au sol maximale peut être cumulées avec l'emprise au sol existante.

Constructions à destination de logement

• En secteur N1

Ne sont autorisées que les extensions des habitations existantes (à la date d'approbation du PLU) jusqu'à concurrence de :

- 40 % de la surface de plancher (dans la limite de 40 m² maximum par habitation) et aux conditions de ne pas créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant pour le sous-secteur N1a ;
- 20 % de la surface de plancher (dans la limite de 40 m² maximum par habitation) et aux conditions de ne pas créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant pour le sous-secteur N1b.

• En secteur N2

Ne sont autorisées que les extensions des habitations existantes (à la date d'approbation du PLU) jusqu'à concurrence de 10 % de la surface de plancher (dans la limite de 40 m² maximum par habitation) et aux conditions de ne pas créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

• En secteur N3

Dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont admises les constructions nouvelles à destination de **logement** réalisées pour les besoins des activités et des équipements autorisés dans le sous-secteur (logement de fonction et de gardiennage, logement du personnel saisonnier) et **dans la limite de 400 m² de surface de plancher au total**.

Ces constructions ne pourront être autorisées qu'après la réalisation effective des équipements d'assainissement (station d'épuration) et de lutte contre l'incendie.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt public et de service public

Ces constructions sont autorisées 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.

Suivant les mêmes conditions, les ouvrages hydrauliques (bassins d'écrêtement visant à la protection contre les inondations des zones urbaines et à urbaniser) peuvent être autorisés.

Autres constructions

• En secteur N3

Dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont admises :

- les constructions nouvelles à destination **de services** (salles de réception et de séminaires, espaces de détente, etc) en lien avec l'activité du Domaine et **dans la limite de 450 m² d'emprise au sol au total** ;
- les constructions nouvelles à destination **d'hébergement hôtelier et touristique dans la limite de 2 000 m² de surface de plancher au total**.

Ces constructions ne pourront être autorisées qu'après la réalisation effective des équipements d'assainissement (station d'épuration) et de lutte contre l'incendie.

• En secteur N4

Sont admises les **extensions mesurées des constructions existantes** à destination d'hébergement hôtelier et touristique réalisées dans le cadre de Parcs Résidentiels de Loisirs ou de campings aménagés et intégrés à l'environnement et au paysage.

• **En secteur N5**

Seuls sont autorisés :

- les ouvrages et installations de production d'électricité à partir de l'énergie hydraulique ainsi que les équipements techniques nécessaires à leur fonctionnement (postes de livraison, onduleurs, locaux d'exploitation, etc) ;
- les occupations et utilisations du sol non permanentes liées aux activités de pleine nature (canoë-kayac, VTT, randonnée, etc) existantes à la date d'approbation du PLU.

Changements de destination des bâtiments désignés au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme

• **En secteur N2**

Les bâtiments suivants :

- Mas d'Uglas (parcelle n° A314)
- Mas de Bouis (parcelle n° C356)
- Bergerie du Bayle (parcelle n° D266)

peuvent faire l'objet de changements de destinations, sans création de surface de plancher nouvelle et à condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant (à la date d'approbation du PLU).

Les destinations autorisées sont les suivantes :

- exploitation agricole et forestière (pour la Bergerie du Bayle parcelle n° D266),
- logement (pour le Mas d'Uglas parcelle n° A314 et pour le Mas de Bouis parcelle n° D266),
- artisanat et commerce de détail (pour la Bergerie du Bayle parcelle n° D266),
- restauration (pour la Bergerie du Bayle parcelle n° D266),
- hébergement hôtelier et touristique classé en établissement recevant du public (ERP) de catégorie 5 (pour la Bergerie du Bayle parcelle n° D266).

Les changements de destination sont autorisés à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité du site au regard de l'aléa « feu de forêt ». Pour le Mas d'Uglas et pour le Mas de Bouis, cette condition devra être démontrée à l'appui d'une étude d'aléa réalisée à l'échelle cadastrale.

1.2 – Activités et installations interdites

cf. dispositions communes en l'ensemble des zones

Les centrales photovoltaïques au sol ainsi que les parcs éoliens sont interdits.

1.3 – Types d'activités soumises à conditions particulières

sans objet – cf. dispositions communes en l'ensemble des zones

ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

non réglementée

SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 – *Emprise au sol des constructions*

cf. article 1 des dispositions communes à l'ensemble des zones

- **En secteur N1**

L'emprise au sol des extensions et des annexes des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ne peut excéder, à elles seules ou par répétition, 20 % de l'emprise au sol totale existante à cette date. **Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont l'emprise au sol totale existante, à la date d'approbation du PLU et sur une même unité foncière (ou sur un même lot), est inférieure à 90 m².**

Les annexes (piscines et locaux techniques, abris de jardins, garages, etc) doivent être implantées à proximité immédiate de l'habitation et sur la même unité foncière. L'emprise au sol de l'ensemble des annexes existantes ou projetées d'une même unité foncière (ou d'un même lot) ne peut excéder 40 m², y compris les bassins de piscine.

- **En secteur N3**

Les constructions doivent respecter les emprises au sol définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.2 – *Hauteur des constructions*

Hauteur relative

sans objet

Hauteur absolue

- **En secteur N**

La hauteur hors-tout des constructions agricoles ne peut excéder **10 mètres**.

- **En secteur N1**

Dans le cas des travaux d'extension, la hauteur maximale des constructions est limitée à **5,50 mètres** et 1 niveau.

- **En secteur N2**

Dans le cas des travaux de réhabilitation et/ou d'extension, la hauteur maximale des constructions est limitée à la **hauteur des bâtiments existants**.

- **En secteur N3**

La hauteur maximale des constructions nouvelles autorisées est fixée à :

- **9,50 mètres** et 2 niveaux pour les constructions à destination **d'hébergement hôtelier et touristique**,
- **6 mètres** et 1 niveau pour les constructions à destinations **de logement et d'activités de services**.

Dans le cas des travaux de réhabilitation et/ou d'extension, la hauteur maximale des constructions est limitée à la **hauteur des bâtiments existants**.

- **En secteur N4**

Pour les constructions autorisées, la hauteur maximale est limitée à **6 mètres** et 1 niveau.

- **En secteur N5**

non réglementée

3.3 – *Implantation des constructions*

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **En secteur N**

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation au moins égale à :

- 25 mètres pour les routes départementales,
- 15 mètres (5 mètres au moins à compter de l'alignement) pour les autres emprises publiques.

Toutefois, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait différent par rapport à la limite de l'emprise publique de la voie, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué dans le but de former une unité architecturale.

- **Dans les secteurs N1 et N2**

Sauf indication de marges de recul portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 mètres** des limites d'emprise des voies publiques ouvertes à la circulation automobile. Toutefois, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait différent par rapport à la limite de l'emprise publique de la voie, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué dans le but de former une unité architecturale.

- **En secteur N3**

Les constructions doivent respecter les emprises constructibles définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **En secteur N4**

Sauf indication de marges de recul portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 mètres** des limites d'emprise des voies publiques ouvertes à la circulation automobile ; la bande de retrait doit être végétalisée et plantée d'arbres de haute tige.

- **En secteur N5**

non réglementée

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Dans les secteurs N, N2, N4 et N5**

non réglementée

- **En secteur N1**

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à **5 mètres**. Toutefois, une construction joignant la limite séparative peut être autorisée lorsque la hauteur totale de la

construction édifiée au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres et 10 mètres de longueur mitoyenne maximale.

- **En secteur N3**

Les constructions doivent respecter les emprises constructibles définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

*Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain
non réglementée*

ARTICLE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions autorisées doivent justifier de la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Toitures

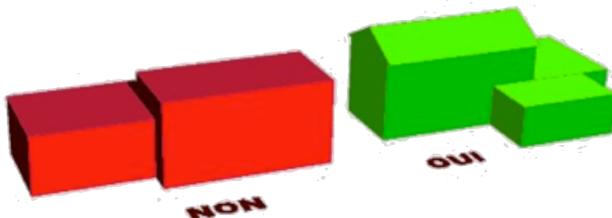
- **Dans le secteur N1**

Les toits doivent être couverts avec des tuiles canal (tuiles rondes romanes) ou tuiles canal à emboîtement, en terre cuite de teinte claire ou panachée. Les couvertures doivent être à pentes comprises entre 27 et 35 % sauf :

- dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes ;
- pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal ou les volumes secondaires d'un bâtiment ;
- dans le cas de toits plats qui peuvent être autorisés dans les conditions prévues ci-dessous.

Les toits à un pan et les toits plats sont autorisés :

- lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins,
- pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.



Des matériaux et des pentes de toiture différents pourront être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec la construction principale.

Façades

- **Dans le secteur N1**

Les teintes blanches sont interdites.

Clôtures

- **Dans le secteur N1**

Les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur totale ; elles seront réalisées soit :

- d'un mur plein enduit en harmonie avec les façades environnantes ou d'un mur en pierres sèches,
- d'un mur bahut de 0,60 mètre enduit surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical ou de lisse de bois plein,
- d'un simple grillage rigide accompagné de plantations,
- d'une palissade en bois plein,
- d'une haie végétale constituée d'espèces diversifiées.

Dispositions spécifiques au secteur N3 du Domaine "Le Hameau de l'Étoile"

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules bâtis existants du Domaine et de leurs proportions.

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

• **Constructions existantes**

- *Façades*

Leur mise en valeur doit être recherchée à travers la restitution de matériaux d'origine, de modénature, d'accessoires pouvant être retrouvés sur le site. L'harmonie des façades peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates. Des éléments nouveaux à caractère contemporain peuvent contribuer à en qualifier l'aspect.

- *Couronnement*

Les projets doivent chercher à restituer l'aspect des bâtiments existants ou à améliorer la volumétrie de la partie supérieure des constructions.

- *Couvertures*

À l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles) ou plus récents (bacs acier, tôles d'aluminium anodisé ou laqué, etc) ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs d'air, édicules ascenseur, garde-corps, antennes, etc) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel.

La création de terrasses peut être refusée si celles-ci ont pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général de la couverture.

- *Ravalement*

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité.

Un examen attentif du bâtiment doit permettre de définir les mesures visant à répondre aux principaux désordres (respiration des murs, protection des reliefs en façade, suppression d'éléments techniques notamment les groupes de climatisation, conduites parasites, purge d'enduits ou décapage de peintures, etc).

Les matériaux et les techniques de construction doivent être pris en compte dans leurs spécificités constructives afin de déterminer le meilleur mode de ravalement.

Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies, linteaux, etc), les menuiseries, de même que les balcons, volets et persiennes d'origine, sont à maintenir ou à restituer.

La texture des enduits et peintures, de même que leurs teintes, doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect et l'esprit des lieux avoisinants.

La mise en peinture ou la remise en peinture de la pierre de taille est interdite.

L'emploi de mortier de ciment gris, y compris sur les corps de souches de cheminées, est proscrit.

- **Constructions nouvelles**

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à l'environnement en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques du site, ainsi que les façades (rythmes, échelles, ornementations, matériaux, couleurs, etc) et les couvertures (toitures, décalages, retraits, etc) des bâtiments existants du Domaine.

- *Façades*

La bonne transition volumétrique et architecturale des constructions projetées nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments existants du domaine (nus des façades, hauteurs des niveaux, modénature, etc).

- *Couronnement*

Le couronnement doit être conçu de façon à contribuer à sa mise en valeur, qu'il s'agisse d'une toiture ou de terrasses accessibles ou inaccessibles, dont les pentes, matériaux, teintes doivent être étudiés.

L'intégration de surfaces destinées à capter l'énergie solaire n'est pas autorisée.

La création de toitures-terrasses peut être refusée si leur aspect compromet la bonne intégration de la construction dans le site.

Les édicules techniques (chaufferies, climatisations, etc) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Les éventuelles excroissances ne peuvent être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, caissons de climatisation, etc) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis des bâtiments voisins ou des espaces communs.

- *Murs-pignons*

Les profils et l'aspect des murs-pignons créés ou découverts doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte ; de même les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

- *Matériaux, couleurs et reliefs*

Les teintes et les matériaux utilisés pour les façades doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments existants du domaine.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, etc) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

- *Réseaux*

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

4.2 – *Implantation et orientation des constructions*

sans objet

4.3 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

sans objet

ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 – Espaces libres et plantations

En secteur N1

Au minimum 50 % des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et végétalisés ; les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de qualité au moins équivalente.

En secteur N3

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

Il est exigé :

Destinations de constructions									
Exploitation agricole et forestière		Habitation		Commerce et activités de service		Équipements d'intérêt collectif et services publics		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Exploitation agricole	SO	Logement	2 places par logement	Artisanat et commerce de détail	SO	Locaux et bureaux accueillant du public	à définir en fonction des caractéristiques du projet	Industrie	
Exploitation forestière	SO	Hébergement	SO	Restauration	Nbr de places calculé en divisant par 4 la capacité d'accueil de l'établissement	Locaux techniques et industriels		Entrepôt	
Commerce de gros				SO	Établissements publics			Bureau	
Activités de services				1 place pour 60 m ² de surface de plancher	Salles d'art et de spectacles			Centre de congrès et d'exposition	
Hébergement hôtelier et touristique				1 place par unité d'hébergement	Équipements sportifs				
Cinéma				SO	Autres équipements				

SO : sans objet

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

cf. dispositions communes à l'ensemble des zones

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

cf. dispositions communes à l'ensemble des zones