

**Version du 16/05/2025**



# Sommaire

<b>Définitions.....</b>	<b>4</b>
Précisions sur les destinations et sous-destinations.....	5
Définitions nationales.....	10
Définitions locales.....	12
<b>Dispositions générales.....</b>	<b>20</b>
<b>Dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>	<b>43</b>
Zone UA .....	45
Zone UB.....	63
Zone UE.....	84
Zone Uep .....	97
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....</b>	<b>103</b>
Zone 0AU .....	104
Zone 1AU.....	111
<b>Dispositions applicables aux zones agricoles .....</b>	<b>128</b>
Zone A .....	129
<b>Dispositions applicables aux zones naturelles .....</b>	<b>143</b>
Zone N .....	144
<b>ANNEXES.....</b>	<b>156</b>
Annexe 1 / Risque inondation - Projets admis dans l'AZI * .....	157
Annexe 2 / Nuancier de façade en centre ancien.....	162
Annexe 3 / Palette végétale QUELS VEGETAUX ? / CAUE34 .....	165
Annexe 4 / DECI .....	173
Annexe 5 / ARTICLE L372-1 du code de l'environnement.....	175

# DÉFINITIONS

# PRÉCISIONS SUR LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

*Extrait de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu. Les éléments en suivant sont complétés par les dispositions issues du Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions.*

## Définition des destinations et sous-destinations

L'arrêté du 10 novembre 2016 modifié par Décret n°2023-195 du 22 mars 2023 définissent les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. Cette déclinaison des activités couvertes par chaque sous-destination a un caractère de définition et n'autorise pas les auteurs de PLU à édicter leurs propres définitions.

### 1. Destination « exploitation agricole et forestière »

#### 1.1. La sous-destination exploitation agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

#### 1.2. La sous-destination exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### 2. Destination « Habitat »

#### 2.1. La sous-destination logement

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Cette sous-destination recouvre également :

- Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

La sous destination logement comprend également les locaux ayant pour fonction la vie collective des habitants (habitat participatif, inclusif ou colocation).

## **2.2. La sous-destination hébergement**

La sous-destination hébergement recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

## **3. Destination de construction commerce et activité de service**

### **3.1. La sous-destination artisanat et commerce de détail**

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application des articles L.111-1 à L.111-3 du code de l'artisanat et en fonction de la liste établie par l'article R.111-1 du même code.

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...).

### **3.2. La sous-destination restauration**

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec l'accueil d'une clientèle. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement. Cette destination inclut les restaurants traditionnels dans lesquels les clients s'attablent pour manger mais également les restaurants qui pratiquent partiellement ou exclusivement la vente à emporter. Elle n'inclut pas les locaux de préparation de plats destinés à la livraison à une clientèle ayant effectué une commande par voie télématique même s'il dispose d'un point de retrait. Ces locaux étant rattachés à la sous destination "cuisine dédiée à la vente en ligne".

### **3.3. La sous-destination commerce de gros**

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

### **3.4. La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les professions médicales, les salles de sports, les spa... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

### **3.5. La sous-destination hôtel**

La sous-destination « hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans les hôtels, c'est à dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exceptions, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. Elle s'applique notamment à tous les hôtels classés au sens de l'article L.311-6 du code du tourisme.

### **3.6. La sous destination autres hébergement touristique**

La sous-destination "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions autre que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cette sous-destination recouvre également :

- Les résidences de tourisme (L.321-1 à L.321-4 du code du tourisme),
- Les villages de vacances (L.325-1 du code du tourisme et articles D.325-1 à D.325-3-4 du code du tourisme),
- Les maisons familiales de vacances (articles D.325-13 à D.325-22 du code du tourisme).

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs. Elle s'applique aux meublés de tourisme loués plus de 120 jours par an conformément à la réglementation en vigueur.

### **3.7. La sous-destination cinéma**

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

## **4. Destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »**

### **4.1. La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**

La sous-destination "locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés" recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

### **4.2. La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

### **4.3. La sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**

La sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

### **4.4. La sous-destination salles d'art et de spectacles**

La sous-destination "salles d'art et de spectacles" recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

#### **4.5. La sous-destination équipements sportifs**

La sous-destination "équipements sportifs" recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases...

#### **4.6. La sous-destination lieux de culte**

La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant aux besoins collectifs de caractère religieux. Elle recouvre les établissements destinés à l'exercice d'un culte.

#### **4.7. La sous-destination autres équipements recevant du public**

La sous-destination "autres équipements recevant du public" recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Équipement d'intérêt collectif et services publics". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

### **5. Destination de construction < autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire >**

#### **5.1. La sous-destination industrie**

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

#### **5.1. La sous-destination entrepôt**

La sous-destination "entrepôt" recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

#### **5.1. La sous-destination bureau**

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires (sièges sociaux des entreprises privées et différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale).

#### **5.2. La sous-destination centre de congrès et d'exposition**

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths... destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

#### **5.3. La sous-destination Cuisine dédiée à la vente en ligne**

La sous-destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

## La différenciation des règles selon les destinations et sous-destinations de constructions

L'article R151-29 du livre I du code de l'urbanisme reprend le principe du livre IV en précisant que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

## Coexistence de plusieurs destinations au sein d'un même bâtiment

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le PLU.

Un bâtiment qui comporte par exemple un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs se voit donc appliquer les règles différencierées propres à ces deux sous-destinations, il n'existe en effet aucun lien de nécessité ou d'indissociabilité entre ces deux fonctions.

## Locaux constituant l'accessoire d'une construction

Sont concernées les constructions nécessaires à la bonne exécution d'un service public ou d'une activité agricole.

Ainsi, à titre d'exemple :

- Le logement des pompiers est nécessaire au fonctionnement de la caserne. Il relève donc accessoirement de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Le logement du personnel administratif travaillant en établissement public local d'enseignement nécessitant une présence permanente en raison des nécessités de service (gestionnaire et chef d'établissement notamment) ;
- Le logement de l'agriculteur nécessaire à l'exploitation agricole selon les conditions prévues par les 1° des articles R.151-23 et R.151-25 du code de l'urbanisme ;

À l'inverse un bâtiment qui comporte un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs se voit appliquer les règles différencierées propres à ces deux sous-destinations, il n'existe en effet aucun lien de nécessité ou d'indissociabilité entre ces deux fonctions.

# DÉFINITIONS NATIONALES

**Extrait de la fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme du Ministère du logement et de l'habitat issue du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 : La modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme**

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme.

## Annexe

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

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

## Construction existante

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

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

### **Complément apporté par le PLU :**

Ne peut être considéré comme construction existante qu'un bâtiment répertorié au cadastre possédant encore sa toiture d'origine.

Ne peut être considéré comme ruine reconstruisible que celle qui d'origine présente un intérêt patrimonial vernaculaire certain (qui est propre au pays), ainsi qu'une hauteur supérieure ou égale à 2,00 mètres pour la moitié du linéaire des murs périphériques existants.

## Extension

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

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

### **Complément apporté par le PLU :**

À l'inverse des annexes, les extensions n'apportent pas un complément de fonctionnalité à la construction principale mais viennent la renforcer.

Pour exemple, sont considérées comme des extensions la création d'une pièce principale supplémentaire ou leur agrandissement (chambre, séjour, salon...). Au contraire, les garages, locaux techniques, abris de jardins et bois, terrasses, etc. ne sont pas considérés comme des extensions mais des annexes.

## Façades

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

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

## Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîte de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

## Limites séparatives

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

## Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ....

# DÉFINITIONS LOCALES

## Activité agricole

La définition juridique ou civile de l'activité agricole est codifiée à l'article L 311-1 du Code rural. Cette définition précise ainsi que sont réputées agricoles :

- Toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ;
- Les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Ces activités agricoles, par relation, comprennent les activités de transformation, de commercialisation des produits végétaux et animaux de l'exploitation (activités dans le prolongement de l'acte de production). Sont également agricoles les activités de service et d'accueil à la ferme dès lors qu'un lien géographique et économique avec l'activité de production agricole est présent ;
- Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.
- Certaines activités équestres. Il s'agit des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation à l'exclusion des activités de spectacle.
- La production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite.

Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

## Aire de stationnement extérieure

Tout ensemble collectif de places de stationnement où peuvent être garés divers véhicules : voitures, deux-roues, vélos... et dépassant 10 emplacements.

## Appareillage

L'appareillage est un terme qui désigne la façon dont les moellons, les pierres, les briques ou autres éléments composant la façade sont assemblés dans la maçonnerie.

## Arbre de haute tige

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF V 12 051 - 054 et 055.

## Assiette foncière / Unité foncière

Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Ne constitue pas une assiette foncière : un terrain privé traversé par une voie publique ou un terrain traversé par un chemin rural.

## Construction

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

Elle regroupe les bâtiments, les annexes ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne, etc.).

## Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

## Cote NGF (Nivellement Général de la France)

Niveau altimétrique d'un terrain ou de submersion, rattaché au Nivellement Général de la France (IGN 69).

## Cote PHE (cote des plus hautes eaux)

Cote NGF atteinte par la crue ou l'événement marin de référence.

### Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquérir.

### Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction. Sont compris dans l'emprise au sol, les constructions et/ou la projection au sol des constructions suivantes :

- Toute construction, enterrée ou non, épaisseur des murs et isolants extérieurs inclus ;
- Les rampes et escaliers d'accès aux niveaux enterrés des constructions ;
- Les terrasses situées au-dessus du terrain naturel construite sur fondation ;
- Les terrasses, auvents, avancées de toiture, etc. soutenues par un poteau ou continu à un escalier ancré dans le terrain naturel ;
- Les bassins de piscine et leur couverture éventuelle ;
- Les bassins de rétention imperméables ;
- Les surplombs et saillies de plus de 1 mètre par rapport à la façade principale, hors débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

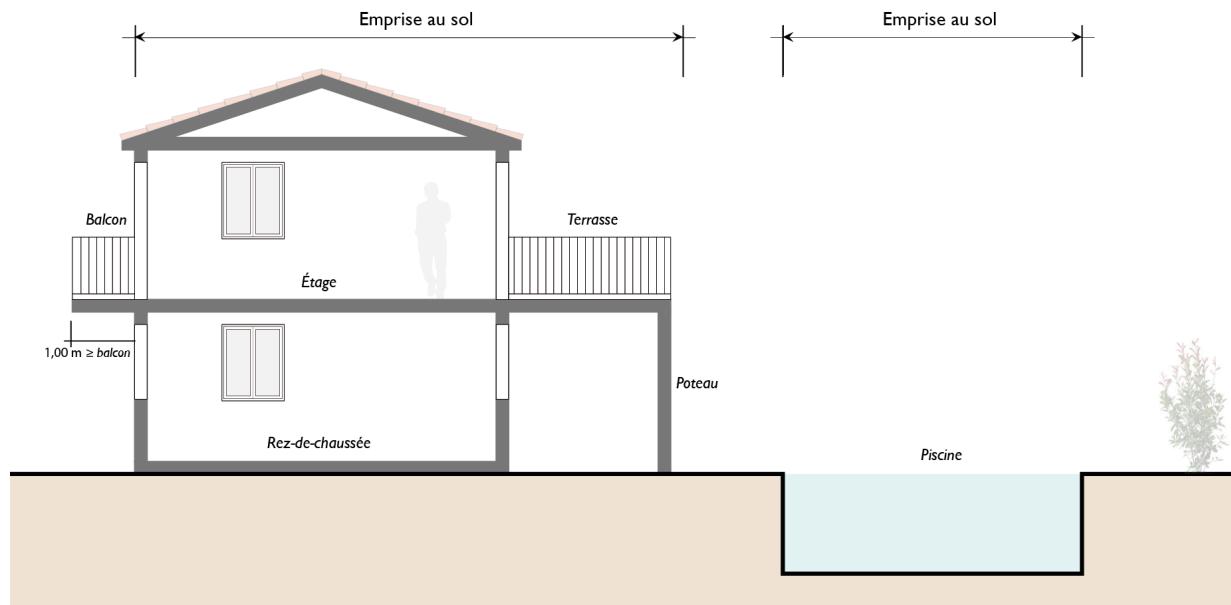


Schéma explicatif : Éléments de constructions formant de l'emprise au sol ou non

### Emprise au sol (spécifique au risque inondation)

Trace sur le sol ou projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### Espaces libres

Les espaces libres sont des surfaces non imperméabilisées, laissées en pleine terre naturelle.

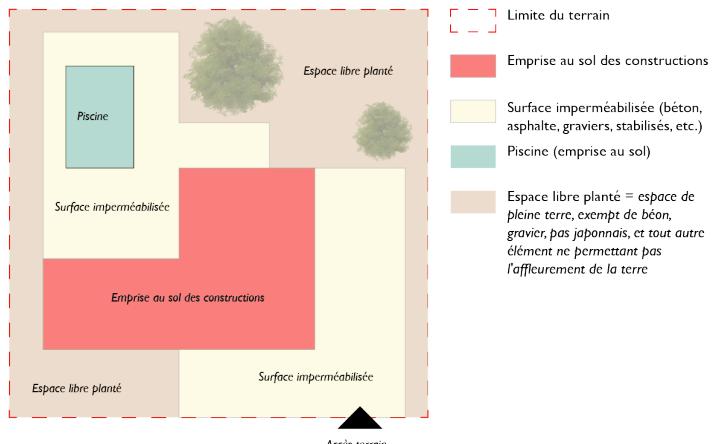


Schéma explicatif : Définition de l'espace libre

## Espaces Boisés Classés – bois et forêt

Notamment article L.113.1 et suivants du code de l'urbanisme

### 1. Espaces Boisés Classés (EBC)

Les PLU peuvent classer comme espace boisé, les bois, forêts, parcs, haies à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

### 2. Défrichement

Il est interdit dans les espaces boisés classés (*Code Forestier pour les autres cas*).

### 3. Coupe, abattage d'arbres

Ils sont soumis à déclaration préalable sauf dans les cas visés par l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

## Établissement à caractère stratégique

Construction, bâtiment, aménagement nécessaire à la gestion de crise (casernes de pompiers, gendarmerie, police municipale ou nationale, centre opérationnel, etc.).

## Établissement à caractère vulnérable

Construction, bâtiment, aménagement, ainsi défini soit parce qu'ils accueillent des populations vulnérables, publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service médicalisée pour personnes âgées, EHPAD, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...), soit par la nature de leur activité (installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles d'aggraver la crise, ou entraver les moyens mis en œuvre dans la gestion de la crise : notion de sur-aléa et d'effet domino). Les prisons et maisons d'arrêts rentrent dans cette catégorie du fait de leur difficulté d'évacuation en cas de crise.

## Friche

Au sens du code de l'urbanisme et de l'article Article L111-26, on entend par " friche " tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret Décret n° 2023-1259 du 26 décembre 2023.

## Habitat intermédiaire

La définition de l'habitat intermédiaire est ici posé en tant que forme urbaine, indépendamment du mode de financement. A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat intermédiaire se caractérise principalement par un regroupement de logements superposé / imbriqués avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements, espaces extérieurs privatifs pour chaque logement (jardin, cour, terrasse).

Le 9 août 1974, une circulaire de la Direction de la Construction définissait « l'habitat social intermédiaire » par la possession d'un accès individuel, d'un espace extérieur privatif égal au quart de la surface du logement et d'une hauteur maximale rez-de-chaussée plus trois étages.

## Hydrauliquement transparent

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

## Habitat léger et modes d'hébergement

### 1. Habitations légères de loisirs (HLL)

Les habitations légères de loisirs sont des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

### 2. Caravane et autocaravanes (camping-car)

Véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par elle-même ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Les caravanes posées sur le sol ou sur des plots de fondation et n'ayant, de ce fait, pas conservé leur mobilité doivent, pour leur part, être regardées comme des maisons légères d'habitation.

### 3. Résidences mobiles de loisirs (RML) dit mobil-home

Les RML sont des véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction, mais que le code de la route interdit de faire circuler.

### 4. Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Conformément à l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme :

*« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »*

### 5. Autres cas de figure

#### 5.1. Tiny house

Si la « tiny house » est à usage de loisirs et pourvue de moyens de mobilité, elle peut être qualifiée de résidences mobiles de loisirs. Sinon, elle peut être assimilée à une habitation légère de loisirs ou à une résidence démontable constituant l'habitat permanent de son utilisateur.

#### 5.2. Yourtes, tipis, cabanes dans les arbres

Les yourtes et tipis peuvent être assimilés à des tentes de même que les cabanes construites dans les arbres (qui ne sont ni des véhicules, ni des constructions), sauf en présence d'équipements intérieurs tels que des sanitaires. Ils seront alors des habitats légers de loisirs - ou des résidences démontables.

## Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont notamment soumises aux articles L.511.1 et suivants du Code de l'environnement. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

## Limites séparatives du terrain

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

## Logements nécessaires à l'exploitation agricole

Le chef d'exploitation désirant construire un logement personnel doit justifier de la nécessité de sa présence permanente et rapprochée dans cette construction pour son activité agricole.

Le logement pour les salariés de l'exploitation peut être autorisé dans la limite de 1 logement par exploitation, dans la mesure où l'exploitant ne réside pas sur place et qu'il est prouvé que le logement est nécessaire à l'exploitation et directement destiné aux salariés. Les dortoirs destinés aux salariés saisonniers, peuvent être autorisés en aménagement du bâti existant, et doivent être justifiés par la taille et l'activité de l'exploitation.

## Opération d'aménagement d'ensemble

Les opérations d'aménagement d'ensemble visent à la réalisation de plusieurs bâtiments avec la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, publics ou privés. Il s'agit d'un ensemble de moyens mis en œuvre afin d'équiper une zone urbaine ou à urbaniser afin d'y autoriser des constructions.

L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

## Ouvrages techniques ou superstructure

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée... Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

## Ouvrages techniques au sol

Les ouvrages techniques au sol sont également des constructions réglementées pour l'application du présent PLU (exemples : antennes, pylônes, cheminées) même en l'absence d'espace utilisable par l'homme.

## Plancher aménagé

Toute surface de plancher ou emprise au sol artificialisée (terrasse, dalle maçonnée...) pouvant supporter des personnes ou des biens, et faisant l'objet d'un projet d'aménagement.

## Restauration ou Rénovation

Remise en état avec ou sans remise aux normes d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

## Recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

## Réhabilitation

Travaux de confortation, de mise aux normes d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

## Ruines

Ne peut être considéré comme construction existante qu'un bâtiment répertorié au cadastre possédant encore sa toiture d'origine. Ne peut être considéré comme ruine reconstruisible que celle qui d'origine présente un intérêt patrimonial vernaculaire certain (qui est propre au pays), ainsi qu'une hauteur supérieure ou égale à 2,00 mètres pour la moitié du linéaire des murs périphériques existants.

## Saillie sur alignement

Les saillies sur alignement comprennent tout élément en débord de l'alignement, en avancée de celui-ci sans empiètement au sol, par exemple : balcons, terrasses, débords de toits, corniches, ...

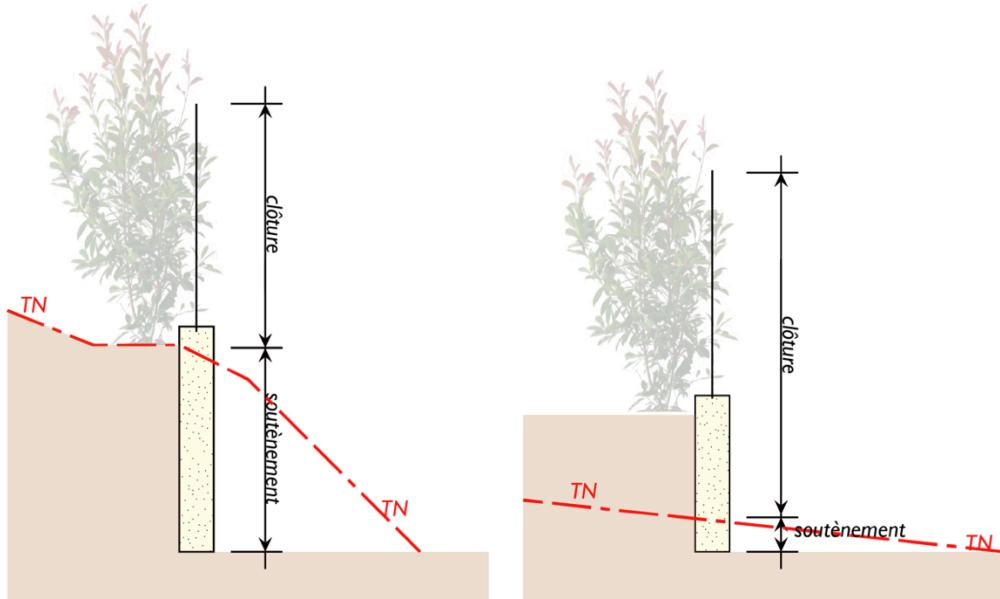
## Surface de plancher

La surface de plancher est définie par l'article R\*112-2 du Code de l'urbanisme. La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisé ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## Soutènement / Clôture

Il est rappelé qu'un soutènement ne peut retenir que des terres naturelles avant travaux. Tout soutènement retenant des terres en remblais (terres apportées par le projet) est assimilé à une clôture et non à un soutènement (CE, 18 novembre 1992, n°97363, Commune de Fuveau).



## Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de tous travaux d'exhaussement, d'excavation, de terrassement ou de régâlage des terres exécutés en vue de la réalisation du projet.

## Terrains aménagés

Les terrains aménagés couvrent trois types d'hébergement :

- Terrain de camping : destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (RML), d'habitations légères de loisirs (HLL)

L'ensemble des terrains aménagés doivent comporter plus de 6 emplacements (nus ou équipés) ou plus de 20 personnes, des emplacements communs, faire l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillir une clientèle qui n'y élit pas domicile. Il doit également disposer d'un règlement intérieur.

- Aire naturelle de camping : destinée à l'accueil de tentes, caravanes, autocaravanes (PAS de RML NI de HLL)

La période d'exploitation n'excède pas six mois par an, continus ou pas. Les emplacements et les hébergements ne doivent pas être individuellement desservis en eau ou raccordés au système d'assainissement. Il ne peut être créé qu'une seule aire naturelle par unité foncière. Elle doit disposer d'un règlement intérieur.

- Parc résidentiel de camping : destiné à l'accueil de résidences mobiles de loisirs (RML) et d'habitations légères de loisirs (HLL)

Les PR accueille rarement des emplacements dit « nus » qui sont réservés plus particulièrement à l'accueil des tentes. Deux catégories existent :

- PRL à cession de parcelles : les parcelles sont vendues, comme dans le cadre d'un lotissement traditionnel ;
- PRL à location de parcelles : les parcelles sont exploitées sous le régime hôtelier à la double condition qu'une seule personne physique ou morale en assurer l'exploitation et doit en avoir la propriété ou la jouissance du terrain et la clientèle accueillie n'y élit pas domicile.

## TN (terrain naturel)

Niveau du sol tel qu'il existe dans son état avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation, effectués notamment en vue de la réalisation du projet.

## Unité foncière

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

## Voie en impasse

Sont considérées comme voies en impasse les voies ouvertes à la circulation automobile se terminant par une raquette ou placette de retourement pour les véhicules. Ne sont pas considérées comme voies en impasse les voies aboutissant sur un cheminement doux.

## Voirie

La voirie comprend l'ensemble des espaces nécessaires à la circulation publique et leurs abords :

- La chaussée,
- Les espaces piétons,
- Les bandes et pistes cyclables,
- Les voies vertes,
- Les fossés et noues,
- Les talus et soutènements,
- Les accotements,
- Les espaces verts,
- Le stationnement.

## Vulnérabilité

Conséquences potentielles d'un aléa sur des enjeux (populations, bâtiments, infrastructures, etc.). Notion indispensable en gestion de crise déterminant les réactions probables des populations, leurs capacités à faire face à la crise, les nécessités d'évacuation, etc.

## Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,

➤ d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Au sein des périmètres de ZAC, le PLU peut comprendre des dispositions particulières précisées notamment à l'article L.151-42 du Code de l'urbanisme.

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **Article 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

---

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

## **Article 2. PORTÉ DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS OU RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL**

---

Sont et demeurent applicables au territoire communal notamment :

- Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :
  - R.111-2:salubritéetssécuritépublique
  - R.111-4:conservationoumisesenvaleurd'unsiteoudevestigesarchéologiques
  - R.111-5etR.111-6:desserteetaccès
  - R.111-8:réseaux
- Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées en annexe du PLU ;
- Les règles spécifiques aux lotissements : elles s'appliquent concomitamment aux règles du PLU

## **Article 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

**En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières seules sont retenues comme valables. En cas de contradiction entre des documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle sont seuls retenus comme valables.**

### **1. Les zones urbaines**

Les zones urbaines comprennent les zones suivantes :

- UA : correspond à la structure médiévale d'origine du village délimitée selon un plan rectangulaire désigné quartier du Château ainsi que l'ensemble des quartiers attenants édifiés en continuité jusque dans les années 1960. A un tissu dense très imbriqué s'ajoute un tissu plus linéaire développé le long des axes routiers, plus irrégulier avec de nombreuses maisons vigneronnes et la présence d'espaces libres plus prégnante. L'ensemble formé bâti représente un intérêt patrimonial avec des éléments architecturaux, paysagers et urbains qui participent à l'identité spécifique de Canet qu'il convient de préserver et valoriser : le bâti y est dense, imbriqué, irrégulier. Les espaces extérieurs sont limités mais abritent des espaces de nature en ville.
- UB : Il s'agit d'une zone urbaine récente correspondant aux extensions à dominante d'habitat résidentiel pavillonnaire, y compris sous forme d'opérations d'ensemble. La zone présente une unité d'ensemble au regard des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères. La zone présente une très faible mixité des fonctions urbaines et est vouée à conserver une dominante résidentielle pour l'habitat. Toutefois, le PLU soutient le développement d'activités dans la zone dès lors que celles-ci sont compatibles avec l'habitat et qu'elles n'entrent pas en contradiction avec la volonté de maintenir les activités dans les polarités existantes.
  - La zone UB comprend un secteur UB1 : secteur résidentiel pavillonnaire en extension nord formant une deuxième couronne urbaine à l'interface avec la zone agricole et la zone naturelle marquée par le fleuve Hérault. La densité observée dans ce secteur est moins importante que dans le reste de la zone UB et comporte de nombreux espaces de nature en ville. L'objectif est de conserver cette caractéristique garante de la qualité urbaine et paysagère du village. Aussi le secteur UB1 présente des implantations, une emprise au sol, des espaces libres moindres.
- UE : Il s'agit d'une zone urbaine récente correspondant à la zone d'activités économiques existantes « les Combes » en entrée de ville ouest en bordure de la Route Départementale n°2. Ce site accueille principalement des activités artisanales, tertiaires, industrielle et commerciales. La zone UE est scindée en 2 parts du chemin du Rieu :
  - Au nord la ZAE des Combes dans laquelle s'implante des activités diverses accessible depuis la RD2 et le chemin des Combes
  - Au sud, un vaste tènement destiné à accueillir un local technique et administratif de la Fédération des chasseurs de l'Hérault
- Uep : Il s'agit d'une zone urbaine équipée qui comprend différents secteurs destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics. L'objectif est de maintenir ces espaces, leurs caractéristiques et leur vocation afin de permettre le développement de l'offre d'équipements dans la

commune, mais aussi le renouvellement et le renforcement de l'offre existante. La zone UEp couvre cinq secteurs du village :

- Secteur du « Bois d'Andrieu » au nord de la zone agglomérée positionné en bordure de la Route départementale n°130 dite Route de Brignac, dédié aux équipements sportifs de plein-air existants et plateaux sportifs existants, les aires de stationnements attenantes et comportant une extension permettant de conforter ce pôle d'attractivité et d'affirmer sa vocation sportive et de loisirs.
- Secteur « le Claou » au centre de la zone agglomérée positionné et le chemin du Pompage, dédié aux équipements scolaires, les différentes aires de jeux d'enfants et les aires de stationnements attenantes.
- Secteur « le Vieux Village » en bordure de la Route départementale n°2 au sud-est de la zone agglomérée dédié à la salle polyvalente Saint-Martin, l'espace public et les aires de stationnements attenantes, les boulodromes, les vestiaires et la buvette liés au terrain sportif attenant et enfin la tour Saint-Martin;
- Secteur « la Crouzette » en bordure de la Route départementale n°130 au sud de la zone agglomérée dédié au cimetière, son extension récente et l'aire de covoiturage communale.
- Secteur « Libournas / Lou Claourous » en bordure de la Route départementale n°130 dédié à la station d'épuration et ses bassins de lagunage. Les bassins de la STEP sont susceptibles d'accueillir des installations dédiées à la production d'énergie photovoltaïque;
- Secteur « Boulounac » en bordure du Chemin des Grenadiers à l'ouest de la zone agglomérée et dédié au réservoir d'eau potable communal.

## 2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Le règlement en définit les conditions d'aménagement et d'équipement, 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.

Les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation comprennent les zones suivantes :

- 1AU1 : Secteur à urbaniser "La Crouzette" dit Friche "Hilaire"

Ce secteur à proximité du centre village est destiné à accueillir une mixité fonctionnelle avec une part dédié à l'habitat avec une maison multi-générationnelle (seniors) comportant une mixité sociale de 100% des logements destiné à du logement social et d'autre part, du commerces et activités de services avec un cabinet médical.

- 1AU2 : Secteur à urbaniser La Crouzette" dit Friche "Terral"

Ce secteur à proximité du centre village correspond à une friche artisanale accueillant autrefois l'entreprise Terral fabricant de matériel agricole. Les constructions existantes feront l'objet soit d'une démolition / reconstruction soit d'une restructuration des constructions existantes. Ce secteur est destiné à accueillir du logement sous forme d'une ou plusieurs opération d'ensemble.

- 1AU3 : Secteur à urbaniser " Lou Tribe"

Ce secteur est localisé dans la deuxième couronne d'extension urbaine et pavillonnaire au nord du village en bordure du chemin du Petit Bois et bénéficie sur ses limites d'un patrimoine végétal naturel qu'il convient de préserver. Ce secteur est destiné à accueillir du logement sous forme d'une opération d'ensemble

- 1AU4 : Secteur à urbaniser « La Crouzette »

Ce secteur est localisé en entrée de ville sud depuis Aspiran en empruntant la Route départementale n°130 mais reste au plus proche de la tâche urbaine pavillonnaire et donc peu exposé en entrée de ville. Le secteur bénéficie d'un patrimoine végétal naturel qu'il convient de préserver. Ce secteur est destiné à accueillir du logement sous forme d'une opération d'ensemble

**Les secteurs 1AU1 à 1AU4 font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation en vertu des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec ces dernières.**

- 1AU5 : Secteur à urbaniser « la Crouzette » nord

Ce secteur de développement urbain est stratégique à terme. En effet, le secteur bénéficie d'une vaste emprise foncière, d'une proximité avec le centre village, ses équipements publics, ses commerces et les mobilités douces permettraient de

renforcer un maillage de déplacements à l'échelle du quartier. A l'est du secteur, une vaste emprise contrainte par le risque d'inondation lié au ruisseau du Garel et classée en zone naturelle est attenante. Cet espace libre doit constituer en plus de son rôle de champ d'expansion de la crue, un véritable poumon vert. Le secteur est par ailleurs desservi par l'ensemble des réseaux. La commune dans l'attente de définition d'un projet d'ensemble instaure une servitude d'inconstructibilité temporaire (PAPAG).

➤ 1AU6 : Secteur à urbaniser Les Tos

Ce secteur de développement urbain est stratégique à terme. En effet, le secteur est positionné à proximité du chemin des Condamines axe viaire majeur et de la zone Boullounac concentrant de nombreux projets. Ce secteur est scindé en deux parties dont le chemin des Tos fait office de lien. Le secteur bénéficie d'un patrimoine végétal naturel qu'il convient de préserver. Le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux. La commune dans l'attente de définition d'un projet d'ensemble instaure une servitude d'inconstructibilité temporaire (PAPAG).

**Les secteurs 1AU5 et 1AU6 sont couverts par des PAPAG permettant de « figer » les constructions pendant une durée de 5 ans dans l'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.**

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est 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 à urbaniser fermées à l'urbanisation comprennent les zones suivantes :

➤ Zone 0AUe correspondante à la "zone d'activités des Combes"

Au sud de la route départementale n°2 dite Route de Clermont l'Hérault, en continuité de la zone d'activités existantes à vocation artisanale, la zone d'activités intercommunale des Combes propose une diversification de l'offre en matière d'activités avec un quartier d'affaires constitué de bureaux, un village d'artisans, de petites industries (non nuisantes) complémentaire à l'offre existante à Clermont l'Hérault ainsi qu'une offre commerciale et alimentaire complémentaire à celle proposée en centre-ville (commerce alimentaire, commerce de bouche).

➤ Zone 0AUep correspondante à la "zone d'équipements publics et collectifs" de Boullounac

Au nord de la route départementale n°2 dite Route de Clermont l'Hérault, en lieu et place de la friche agro-industrielle Agro Canet, la commune porte un projet de développement des équipements publics. Il s'agira de développer une halle couverte multi activités afin de proposer des activités sportives, culturelles, festives et événementielles; un amphithéâtre extérieur permettant d'accueillir une scène culturelle et une aire de stationnements dédiée à ces équipements.

➤ Zone 0AUt correspondante au "complexe hôtelier" de Boullounac

Au nord de la route départementale n°2 dite Route de Clermont l'Hérault, dans la continuité immédiate de la zone d'équipements publics et collectifs susmentionnée, un complexe hôtelier abritant hôtel et restauration et proposant des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (spa) est programmé. A l'échelle intercommunale, la richesse et la variété de sites engendrent une attractivité touristique forte générant une fréquentation et un flux touristique certain nécessitant ainsi des hébergements touristiques adéquats.

### 3. Les zones agricoles

Les zones agricoles sont des zones de richesse naturelles, à protéger en raison de la valeur agronomique des terres ou de la richesse du sol et du sous-sol.

Les zones agricoles comprennent les zones et secteurs suivants :

- A : il s'agit de l'ensemble des zones agricoles dans lesquelles les constructions nécessaires au maintien et au développement des exploitations agricoles peuvent être autorisées, de même que certaines constructions d'intérêt collectif et services publics.
- A0 : il s'agit d'un secteur agricole comportant des enjeux paysagers importants où le maintien d'une frange strictement inconstructible limitera la conurbation avec Clermont l'Hérault. Ce secteur contribuera à préserver un corridor écologique à préserver sur un axe nord / sud. Les constructions existantes nécessaires au maintien et au développement des exploitations agricoles pourront être confortées.

## 4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières de Canet doivent être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Les zones naturelles et forestières comprennent les zones et secteurs suivants :

- N : il s'agit de l'ensemble des zones naturelles de la commune composées de boisements et garrigue. Les constructions autorisées dans la zone sont strictement limitées afin de maintenir le caractère naturel de la zone ;
- Nep : correspond à certaines zones naturelles dans lesquelles des aménagements légers peuvent être autorisés pour la création d'espaces verts, cheminements doux et équipements sportifs compatibles avec la vocation naturelle de la zone (aménagements cyclables, parcours sportifs...) ;
- Nep1 : correspond à deux secteurs dédiés à la création d'ouvrages d'écrêtement lié au ruissellement pluvial du bassin versant bassin versant du Garel et du Lieutre
- NI : correspondant à une zone naturelle à vocation d'hébergement touristiques pour le camping existant "Les Rivières" ;
- Nzh correspondant à la zone humide de la Gravière de la Prade et pour laquelle un plan de gestion et d'aménagement existe.

## Article 4. PROJET URBAIN

---

### 4.1. Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles mises en application des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme figurent au document graphique.

### 4.2. Droit de préemption urbain (DPU)

Le périmètre concerné par un Droit de Préemption urbain institué en vertu de l'article Article R\*211-1 est délimité sur le plan correspondant en annexe du présent PLU. Le Droit de Préemption Urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer

à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

#### **4.3. Périmètre en Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)**

Le périmètre en attente de projet de projet d'Aménagement Global mis en œuvre en application des articles L151-41 5° du code de l'urbanisme figurent au document graphique. Dans l'attente de la définition par la commune d'un projet d'aménagement global, pour une durée de 5 ans maximum, dans les périmètres délimités, seuls les constructions ou installations définis par le règlement sont autorisées.

### **Article 5. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)**

---

Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le PLU fixe les emplacements réservés nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux constructions d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux espaces verts / continuités écologiques et à la production de logements sociaux ou aidés.

Les réserves inscrites au plan sont soumises aux dispositions des articles L152-2 du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction y est interdite
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
  - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain
  - La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Les emplacements réservés sont reportés dans les plans de zonage (pièce 3.4) et répertoriés dans une liste identifiant notamment le destinataire et la destination de la réservation (pièce 3.2).

### **Article 6. LES PROTECTIONS PAYSAGÈRES ET ÉCOLOGIQUES**

---

#### **1. Les espaces boisés classés (EBC)**

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont reportés sur le plan de zonage (pièce 3.4) et sont mentionnés à l'article 7 du règlement de chaque zone concernée.

Les Espaces Boisés Classés peuvent correspondre à des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer qu'ils soient enclos ou non, attenants ou non à des constructions.

Conformément aux dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme :

- Le classement interdit tout changement d'affection ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Conformément aux dispositions de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres dans tout espace boisé classé en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

## 2. Les éléments protégés au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme

Les éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont reportés sur le plan de zonage (pièce 3.4) et sont mentionnés à l'article 7 du règlement de chaque zone concernée.

Les protections sont prises pour des motifs écologiques ou paysager en vue de maintenir et valoriser la trame verte et bleue et la trame verte urbaine de Canet. Les éléments protégés peuvent correspondre à des linéaires ou surfaces boisées, des arbres isolés, des zones humides, des zones non boisées mais essentielles au maintien des continuités écologiques.

Comme rappelé dans le règlement de chaque zone et dans la notice en pièce 3.3, la réglementation suivante s'applique aux éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

### 2.1. Cas général

Conformément aux dispositions de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-23 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Lorsqu'une modification ou suppression est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou par la configuration des parcelles, notamment pour permettre l'édification d'une construction ou la création d'accès et voiries, il est exigé le maintien d'un coefficient d'espace libre de pleine terre de 80% de l'emprise de la protection de la ou des parcelles concernées par le projet.

La période d'intervention à privilégier est de début septembre à fin octobre. L'adaptation de la période permettra de réduire de façon certaine l'impact sur la faune en limitant la mortalité et en évitant le dérangement des espèces d'oiseaux en période de reproduction (mars-fin juillet), et des reptiles en période de reproduction (mai-août) et d'hivernage (novembre-mars). Toute replantation ou plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite.

Dans les secteurs soumis aux Obligations Légales de Débroussaillement conformément au Plan Communal de Sauvegarde approuvé par arrêté municipal du 04 avril 2025, les obligations de replantation pourront ne pas s'appliquer sur prescription explicite de l'autorisation d'urbanisme. Toute replantation ou plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite.

### 2.2. Règles particulières

#### 2.2.1. Boisement, alignement d'arbres et arbre isolé

Les dispositions suivantes sont cumulatives avec celles-ci-dessus.

Pour la destruction d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres ou d'un arbre isolé protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, il est exigé :

- Pour toute destruction, la replantation dans un périmètre d'au plus 50,00 mètres du site des destructions de 2 fois le nombre de sujets détruits ;

Toute plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite.

Dans les secteurs soumis aux Obligations Légales de Débroussaillement conformément au Plan Communal de Sauvegarde approuvé par arrêté municipal du 04 avril 2025, les obligations de replantation pourront ne pas s'appliquer sur prescription explicite de l'autorisation d'urbanisme.

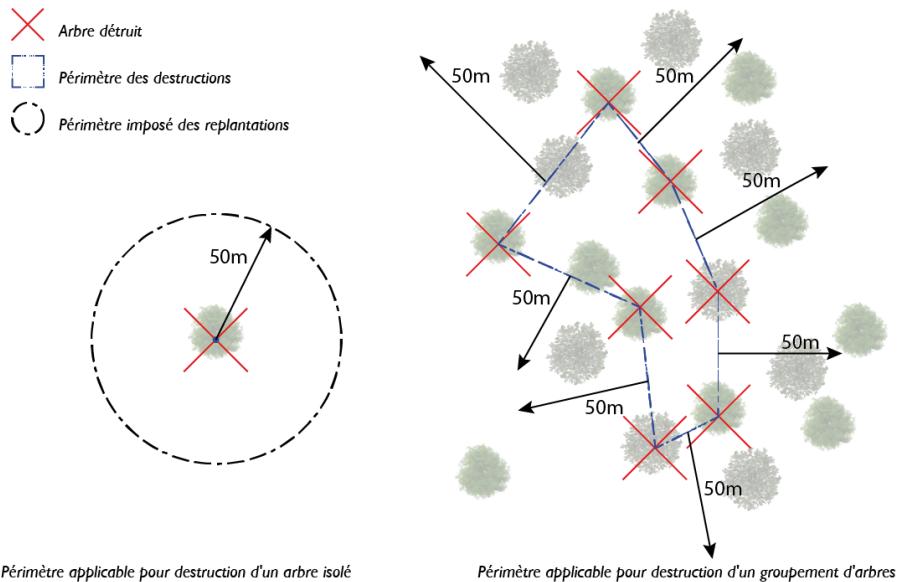


Schéma explicatif : Périème de 50,00 mètres dans lequel les replantations sont imposées

Source : Urban Projects

Concernant les opérations sur la végétation rivulaire (coupe sélective, débroussaillement, élagage, recépage) relatives à l'entretien ou la restauration de la végétation terrestre, qu'elle soit vivante ou morte, située dans le lit ou sur les rives du cours d'eau, elles sont autorisées dans le cadre prévus par le plan de gestion et d'aménagement de l'Hérault.

## 2.2.2. Zone humide, berge ou ripisylve

Les dispositions suivantes sont cumulatives avec celles-ci-dessus.

Toute zone humide, berge ou ripisylve protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Les affouillements et exhaussements de sols sont interdits sauf :

- S'ils sont liés à la conservation, la restauration ou reconstitution, l'entretien, la protection, la création de zones humides, aux ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales et à l'aménagement d'espace naturel ;
- S'ils concernent un effacement de la microtopographie d'origine anthropique engendrant des dysfonctionnements et réduire l'accès motorisé,
- S'ils concernent des travaux prévus par dans le cadre du plan de gestion et d'aménagement de l'Hérault,
- S'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations et la sécurité des biens et des personnes (travaux nécessaires à la lutte contre les inondations) quand ils rentrent dans le cadre d'une compétence GEMAPI,
- S'ils concernent des projets autorisés dans la zone à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.

Seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents :

- Les travaux de conservation, la restauration ou reconstitution, l'entretien, la protection, la création des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles et à l'aménagement d'espace naturel ,
- Les travaux prévus par le plan de gestion et d'aménagement de l'Hérault,
- Les travaux relatifs à la sécurité des biens et des personnes,
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants..);
- La création d'ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales quand ils sont prévus dans le cadre d'un schéma directeur de gestion pluviales et considérés comme équipement d'intérêt général.

Tout travaux conduisant à la dégradation ou à l'assèchement d'une zone humide doivent être compensés à raison de 200% de la surface dégradée ou asséchée.

Dans l'objectif de reconstituer les corridors écologiques et les espaces de bon fonctionnement des zones humides, toute opération de maintien et de restauration de zone humide, berge ou ripisylve participant à une logique de trame verte est autorisée dans la mesure où le plan de gestion et d'aménagement de l'Hérault ou un document cadre le prévoit.

## Article 7. LES PROTECTIONS PATRIMONIALES

### 1. Les éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme

Les éléments protégés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme sont reportés sur le plan de zonage (pièce 3.4) et sont mentionnés à l'article 5 et à l'article 7 du règlement de chaque zone concernée.

Les protections sont prises pour des motifs culturels, historique et architectural en vue de maintenir et valoriser le patrimoine bâti et végétal de Canet. Les éléments protégés peuvent correspondre à des constructions, des linéaires bâties (murs anciens) et des éléments bâtis ponctuels (croix et calvaires, clapas, bories...) ou des surfaces boisées, des alignements et des arbres isolés témoignant un intérêt historique (parcs anciens...).

Comme rappelé dans le règlement de chaque zone et dans la notice en pièce 3.3, la réglementation suivante s'applique aux éléments protégés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme.

### 2. Cas général

Conformément aux dispositions de l'article R.421-23° du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19° comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Lorsqu'une modification ou suppression est rendue nécessaire pour des raisons techniques, esthétiques ou de confort notamment, des prescriptions particulières pourront être édictées dans l'autorisation d'urbanisme.

### 3. Règles particulières

#### 3.1. Travaux sur immeuble et construction

Tout travaux de restauration devra être effectué dans le respect des modes et matériaux constructifs de l'époque de construction et tout mettre en œuvre pour préserver ou restaurer les éléments de modénature, décor, ferronnerie, serrurerie, menuiserie. Il pourra également être exigé la remise en état d'origine des façades lorsqu'elles ont subi des modifications préjudiciables à la qualité de la construction.

Lorsque les demandes d'autorisation d'urbanisme entraînent la destruction de l'immeuble protégé, l'autorisation accordée si la salubrité ou la sécurité publique est engagée sera assortie de prescriptions visant à la reconstruction à l'identique de l'immeuble détruit tant sur son implantation, sa volumétrie, l'aspect des toitures, couvertures et façades (rythme et composition des façades, ouvertures et percements, modénatures, éléments de décors, etc.).

Lorsque les demandes d'autorisation d'urbanisme entraînent la modification de l'aspect extérieur de l'immeuble protégé, l'autorisation accordée sera assortie de prescriptions visant à conserver sa qualité et porteront notamment sur :

- L'aspect extérieur (couleurs/teintes, matériaux et finition des enduits...) ;
- Le nombre, la forme et l'implantation des percements et ouvertures en façade ;
- La nature des menuiseries, ferronneries, serrureries, métallerie (matériaux, aspect...) ;
- La nature et l'implantation des dispositifs de récupération des eaux de toiture (matériaux, aspect...).

#### 3.2. Travaux sur bâti vernaculaire isolé

Tout travaux de restauration devra être effectué dans le respect des modes constructifs de l'époque de construction et contribuer au maintien et à la remise en état des plaques, grilles, socle, marches, etc. liés à l'élément protégé.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme conduisant à la destruction ou à la modification de l'élément protégé ne pourront aboutir sur une réponse favorable.

En cas de nécessité (passage de voirie, projet de construction...), ils pourront, être déplacés dans un rayon d'au plus 20,00 mètres par rapport à sa position d'origine. Dans ce cas, il sera exigé leur restauration dans le respect des modes constructifs de l'époque de construction et leur mise en valeur par leur localisation et leur paysagement (plantations).

### 4. Les éléments paysagers protégés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme

Conformément aux dispositions de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément sur le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu à identifier, en application de l'article L.151-19° comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Lorsqu'une modification ou suppression est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou par la configuration des parcelles, notamment pour permettre l'édification d'une construction ou la création d'accès et voiries, il est exigé le maintien d'un coefficient d'espace libre de pleine terre de 60% de l'emprise de la protection de la ou des parcelles concernées par le projet.

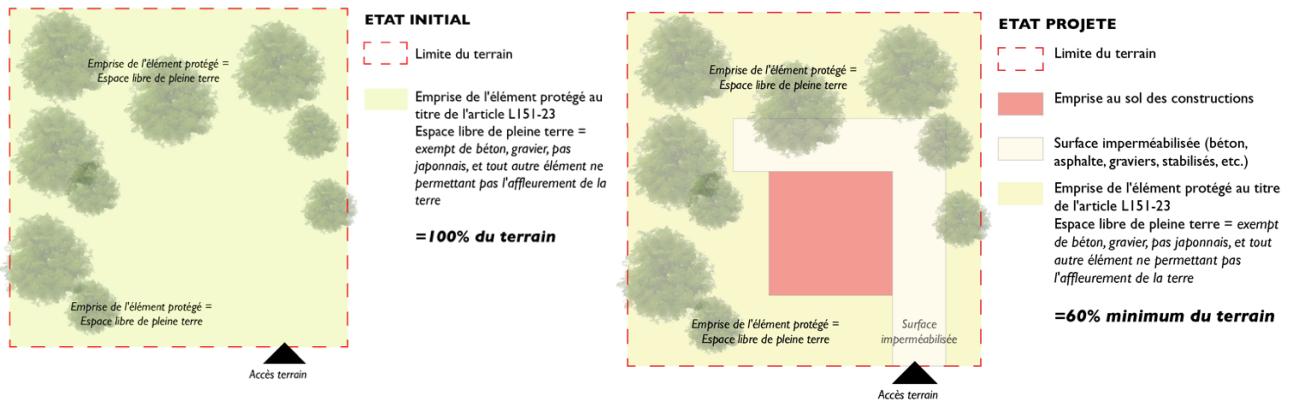


Schéma explicatif : Modification ou suppression de l'emprise d'un espace protégé avec maintien en état projeté de 60% de l'emprise en pleine terre

Source : Urban Projects

Dans les secteurs soumis aux Obligations Légales de Débroussaillement conformément au Plan Communal de Sauvegarde approuvé par arrêté municipal du 04 avril 2025, les obligations de replantation pourront ne pas s'appliquer sur prescription explicite de l'autorisation d'urbanisme. La replantation d'espèces invasives ou envahissantes est interdite.

Pour la destruction d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres ou d'un arbre isolé protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, il est exigé :

- Pour toute destruction, la replantation dans un rayon d'au plus 10,00 mètres du même nombre de sujets détruits et de la même essence ;
- Pour les destructions sont liées à une maladie propre à l'essence, il pourra être replanté une autre essence dont la silhouette est équivalente à âge adulte (houppier et hauteur).

De plus :

- Lorsque les destructions autorisées concernent un alignement d'arbres, la reconstitution d'un alignement d'arbres pourra être imposée ;
- Lorsque les destructions autorisées concernent un parc ou jardin, le respect du plan de plantation initial pourra être imposé.

La période d'intervention à privilégier est de début septembre à fin octobre. L'adaptation de la période permettra de réduire de façon certaine l'impact sur la faune en limitant la mortalité et en évitant le dérangement des espèces d'oiseaux en période de reproduction (mars-fin juillet), et des reptiles en période de reproduction (mai-aout) et d'hivernage (novembre-mars). La replantation d'espèces invasives ou envahissantes est interdite.

Pour la destruction d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres ou d'un arbre isolé protégé au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme, il est exigé :

- Pour toute destruction, la replantation dans un rayon d'au plus 10,00 mètres du même nombre de sujets détruits et de la même essence (une autre essence équivalente si espèce invasive);
- Pour les destructions sont liées à une maladie propre à l'essence, il pourra être replanté une autre essence dont la silhouette est équivalente à âge adulte (houppier et hauteur).

De plus :

- Lorsque les destructions autorisées concernent un alignement d'arbres, la reconstitution d'un alignement d'arbres pourra être imposée ;
- Lorsque les destructions autorisées concernent un parc ou jardin, le respect du plan de plantation initial pourra être imposé.

## Article 8. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publiques suivantes grèvent le territoire communal :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
  - Grange Verny (localisé sur Clermont l'Hérault) - Inscription MH 12/06/2007 (Rayon de 500M)

**Les demandes de permis de construire et les déclarations préalables, inscrites dans le périmètre de protection des Monuments Historiques seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).**

- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales :
  - Forages du Clocher Ouest et Est - Commune de Canet - DUP du 06/03/2021 (Périmètres de protections rapproché et éloigné) ;
  - Forages la plaine F2 Sud et F1 Nord - Commune d'Aspiran - DUP du 02/10/2014 (Périmètre de protection éloigné)
- A2 : Servitudes de passage des conduites souterraines d'irrigation :
  - Aqua Domitia / Maillon Nord Gardiole / Biterrois
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :
  - Ligne aérienne 63000 Volts 2 circuits Fouscais / Lavagnac Fouscais / Lavagnac (<45 000 V)
  - Ligne aérienne 225 000 Volts 2 circuits Fouscais – Tamareau 1 et 2
- EL11 Servitudes relatives aux interdictions d'accès aux autoroutes, routes express et déviations d'agglomération
  - A75
- T1 Servitude de protection du domaine public ferroviaire
  - Ligne n°732 000 de Vias à Lodève du PK483.200 au PK 484.400
- PT2 Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les perturbations électromagnétiques
  - PT2 LH Station Montpeyroux Saint-Baudille n°034140169 / Saint-Pargoire / Roquefort n°0340140165
- PM1 : Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers :
 

PPRN d'inondations Moyenne Vallée de l'Hérault (Nord) Communes de Aspiran, Bélarga, Campagnan, Canet, Le Pouget, Paulhan et Tressan approuvé par arrêté préfectoral le 28/10/2002

L'ensemble des règles inhérentes aux servitudes ayant un impact sur l'usage des sols et leur constructibilité sont portés aux annexes du dossier de PLU (pièce 4,1 du PLU).

## Article 9. LES ZONES À RISQUE D'INONDATION

Des ruisseaux sont concernés par des risques d'inondation. Aussi, le PLU délimite des zones dans lesquelles les dispositions réglementaires de prévention du risque d'inondation s'appliquent pour les constructions et utilisations du sol.

Le risque inondation est pris en considération dans le présent règlement du PLU grâce au rappel en en-tête de chaque zone qui stipule l'application du PPRNi sur la zone concernée du PLU qui renvoie vers le règlement du PPRNi figurant dans les annexes Servitude d'Utilité Publique (pièces 4.1 du P.L.U.).

## 1. Risque inondation par débordement

### 1.1. Plan de Prévention des Risques inondation (PPRNi)

Le Plan de Prévention des Risques inondation « Moyenne vallée de l'Hérault Nord » approuvé en octobre 2002 couvre le territoire communal. Le PPRNi identifie des zones à risque : rouges (risque grave) et bleues (risque important). Les zones à risques sont reportées sur le plan de zonage (pièce 3.4) à titre informatif. Les zones à risque concernent le fleuve de l'Hérault, le ruisseau de Garel et le ruisseau de la Dourbie.

Pour l'ensemble des zones U, AU, A et N, en zone rouge ou bleues du PPRNi, toutes constructions et installations ainsi que d'autres travaux peuvent être interdits, autorisés limitativement ou sous conditions. Ces prescriptions figurent dans les annexes Servitude d'Utilité Publique (pièces 4.1 du P.L.U.). La zone blanche dite « zone de précaution » couvre le reste du territoire communal et est soumise aux dispositions générales du règlement du PPRNi.

### 1.2. L'Atlas des Zones Inondables (AZI) Bassin versant de l'Hérault

L'Atlas des Zones Inondables du Languedoc-Roussillon identifie les zones submersibles des principaux cours d'eau liées au fleuve Hérault et également à la moyenne et basse plaine de l'Hérault. Ces zones sont reportées à titre informatif sur le plan de zonage (pièce 3.4).

**L'Atlas des Zones inondables grève les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et naturelles du présent PLU. Les règles à appliquer sont les suivantes :**

#### **SONT INTERDITS :**

- Tous projets de création ou de construction d'établissements à caractère stratégique ou vulnérable.
- La création de nouveaux campings, parcs résidentiels de loisirs, aires de camping-cars et aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'augmentation de la capacité d'accueil et l'extension des campings existants ;
- Tous remblais, dépôts ou exhaussements, à l'exception des digues ou ouvrages de protection contre les inondations des lieux densément urbanisés.

#### **SONT ADMIS, sous réserve de l'application des mesures constructives définies ci-dessous :**

- Les projets autorisés précisés en annexe du présent règlement et sous réserve que ces projets soient autorisés par la zone du PLU en question ;
- Les projets autorisés dans les dispositions générales (première partie, chapitre 4);
- Tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, sous les réserves suivantes :
  - La surface des planchers aménagés des constructions neuves sera calée à 30 cm minimum au-dessus du terrain naturel, et celle des garages et des pièces annexes sera calée au minimum à la cote du terrain naturel.
  - Les modifications ou les extensions, au sol ou à l'étage, des bâtiments des établissements vulnérables ou stratégiques, sont admises dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâti existant, sous réserve :
  - Que la surface du 1er plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum 30 cm au-dessus du terrain naturel, et que celle des garages et des pièces annexes soit calée au minimum à la cote du terrain naturel,
  - Que les extensions s'accompagnent de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé à moins de 30cm du terrain naturel, etc.).

#### **DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES obligatoires pour tout projet en zone inondable défini par l'AZI :**

Le niveau inondable correspond au niveau du TN augmenté de 30cm.

Les techniques suivantes sont à mettre en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et de son maître d'œuvre dans le cadre de constructions nouvelles ou de travaux sur le bâti existant, en zone inondable :

- Les fondations, murs et parties de la structure au-dessous du niveau inondable devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.
- La structure et les fondations des constructions seront réalisées de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions. Elles devront être capables de résister à la pression hydrostatique.

- Les travaux de second œuvre (cloisons, menuiseries, portes, etc.) et les revêtements (sols, murs, etc.) au-dessous du niveau inondable seront réalisés avec des matériaux insensibles à l'eau, ou correctement traités.
- Les aménagements autorisés ne devront pas conduire à la création de stocks de produits ou objets de valeur, vulnérables à l'eau au-dessous du niveau inondable .
- Le stockage des produits polluants et substances dangereuses, quelle que soit leur quantité ou concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets d'une crue centennale.
- Les équipements électriques, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage, devront être rehaussés au-dessus du niveau inondable.
- Les citernes enterrées ou non et les citernes sous pression ainsi que tous les récipients contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrangements liquides, des pesticides et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité, devront être protégés contre les effets de la crue ou de l'événement marin centennal (mis hors d'eau ou fixés et rendus étanches).
- Les clôtures et les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.
- Les réseaux extérieurs d'eau, de gaz et d'électricité devront être dotés d'un dispositif de mise hors service ou bien réalisés entièrement au-dessus du niveau inondable.
- Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés devront être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts devront être verrouillées.
- Il conviendra d'éviter tout aménagement concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de compensation suffisamment dimensionnés et des procédés limitant le ruissellement.

Les emprises des piscines et des bassins enterrés , devront être matérialisées par un balisage permanent, dont le sommet sera au minimum 20 cm au-dessus de la cote de PHE, avec 50 cm au-dessus du sol, servant à délimiter au minimum le périmètre des bassins et piscines.

**Dans les zones A et N,** toute constructions ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonneries, les piscines, les affouillements et exhaussements des sols sont interdits à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement des équipements des réseaux publics et à l'aménagement de voirie, cheminements piétons et cyclistes.

### 1.3. Risque inondation aux abords des autres cours d'eau

Le risque inondation aux abords des cours d'eau est pris en considération par le P.L.U. qui instaure des zones de francs bords de 20 mètres de part du haut des berges des cours d'eau du chevelu hydrographique suivant :

- Le fleuve de l'Hérault, le ruisseau du Garel et le ruisseau de la Dourbie au-delà de l'emprise givré par le PPRNi,
- Les ruisseaux de la Grange et du Lieutre, ainsi que quelques-uns de leurs affluents prenant la forme de fossé ou de valats. Ces cours d'eau sont recensés par la DDTM34.

L'édition de nouvelles constructions, installations, murs de clôtures (de plus de 0,20 mètre de haut), bassins de piscines (pas situés au niveau du terrain naturel et aucun balisage permanent n'est mis en place pour assurer la sécurité des personnes), affouillements et exhaussements des sols ainsi que tout autre obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdite dans une bande de 20,00 mètres de part et du haut des berges des cours d'eau permanents et temporaires de la commune. La distance de 20,00 mètres est comptée horizontalement en tout point des constructions, installations, remblais et déblais ou tout autre obstacle. La réalisation d'une étude hydraulique et d'une modélisation peut permettre de réduire ce recul à 10,00 mètres de part et d'autre des berges. Ces francs bords constituent également des bandes de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion des berges des cours d'eau lors des fortes de pluies. Ces zones sont strictement inconstructibles.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sauf s'il est fait la démonstration de l'impossibilité de réaliser ces équipements ailleurs. Les demandes de travaux devront justifier sur le plan masse du respect de cette prescription en tout point. Les cours d'eau soumis à ces prescriptions sont ceux reportés à titre indicatif sur le règlement graphique et le plan des annexes du PLU en pièce 4.

## Article 10. LES ZONES À RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

---

Le territoire communal est soumis à un aléa de retrait et gonflement des argiles (Aléas modéré à fort). La mise en œuvre de mesures constructives préventives permet de limiter les dommages liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans un souci d'information au public, il est nécessaire d'évoquer ce risque. La présence d'argile dans le sous-sol ne doit pas nécessairement avoir pour effet de rendre les terrains concernés inconstructibles mais doit en revanche conduire à imposer, notamment au titre du Code de la Construction et de l'habitation, des prescriptions techniques adaptées pour éviter les désordres aux bâtiments (conception et dimension des fondations et des structures, ...). Ces recommandations techniques sont jointes en annexe du présent dossier de PLU.

## **Article 11. LE RISQUE ET LA PROTECTION INCENDIE**

---

### **1. Aléa feu de forêt**

Les « bois et forêts » au sens de l'article L.111-2 du code forestier sont exposés à un aléa feu de forêt, dont l'intensité varie de faible à exceptionnel. Dans toute zone exposée à un aléa feu de forêt, quelle que soit son intensité, les personnes et les biens sont susceptibles de subir des atteintes en cas d'incendie.

Le territoire communal est soumis à l'aléa feu de forêt. En matière d'aménagement et d'urbanisme, les mesures préventives sont liées au niveau d'aléa, à la forme urbaine dans laquelle s'inscrit le projet, à la vulnérabilité du projet futur et au niveau des équipements de défense. Les principes généraux à la date d'approbation du PLU sont reportées en annexe du présent PLU.

Outre les autorisations et interdictions édictées dans le présent règlement du PLU, les porteurs de projet devront se référer au Porte à Connaissance de l'aléa feu de forêt départemental (en annexe du PLU). Dans le cadre de la doctrine, en fonction du niveau d'aléas, certains les projets ne peuvent être pas autorisés. Une étude de risque peut être menée afin de déterminer et justifier la faisabilité (technique, économique, environnementale) de l'opération au regard du risque feu de forêt. Seuls les résultats de cette étude permettront d'autoriser ou non les projets.

Tous les projets autorisés sont conditionnés à l'existence préalable 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 débroussaillement (secteurs soumis aux OLD conformément au Plan Communal de Sauvegarde approuvé par arrêté municipal du 04 avril 2025).

### **2. Obligation légale de débroussaillement (OLD)**

Il convient de rappeler les dispositions de l'arrêté préfectoral 2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif à la prévention des incendies de forêts et de l'article L134-6 du code forestier.

L'article L.131-10 du code forestier définit le débroussaillement : « *On entend par débroussaillement pour l'application du présent titre les opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Ces opérations assurent une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal. Elles peuvent comprendre l'élagage des sujets maintenus et l'élimination des rémanents de coupes. Le représentant de l'Etat dans le département arrête les modalités de mise en œuvre du débroussaillement selon la nature des risques.* »

En application des dispositions combinées des articles L.133-1, L.134-5, L.134-6, L.134-15 et R.134-6 nouveaux du code forestier, l'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 m des bois et forêts,

Le territoire communal est soumis aux Obligation Légales de Débroussaillement conformément au Plan Communal de Sauvegarde approuvé par arrêté municipal du 04 avril 2025.

Les dispositions locales applicables à la date d'approbation du PLU sont reportées en annexe du présent PLU.

Outre les obligations de débroussaillement, les permis pourront être refusés ou assortis de prescriptions préventives dans le cas de projets nouveaux exposés à un aléa feu de forêt et non défendables (projet isolé en aléa moyen à fort, absence ou insuffisance des équipements de défense).

### **3. Défense contre l'Incendie (DECI)**

Le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) élaboré par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de l'Hérault est approuvé par l'arrêté préfectoral n°2024.05.DS.0334 du 27/05/2024.

La DECI a pour objet d'assurer, en fonction des besoins résultant des risques à prendre en compte, l'alimentation en eau des moyens de services d'incendie et de secours par l'intermédiaire de points d'eau identifiés à cette fin.

Les conditions relatives à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours y sont définies par l'intermédiaire d'un guide technique. Celui précise notamment l'accessibilité pour les voies en impasse nécessitant une aire de retournement qui est jointe en annexe 3 du présent règlement.

## **Article 12. DÉTENTION D'ANIMAUX D'AGRÉMENT, ANIMAUX DE COMPAGNIE ET BASSE-COUR**

---

Tout homme a le droit de détenir des animaux dans les conditions définies à l'article L. 214-1 et de les utiliser dans les conditions prévues à l'article L. 214-3, sous réserve des droits des tiers et des exigences de la sécurité et de l'hygiène publique et des dispositions de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.

Les enclos mobiles de structure légère ne nécessitent aucune déclaration préalable.

Une autorisation d'urbanisme est exigée pour tout élevage de type familial (détection d'animaux d'agrément, animaux de compagnie et basse-cour) limité à 50 animaux "équivalents" de plus de 30 jours, si sa surface au sol mesure :

- Entre 5 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup> : construction et installation soumises à déclaration préalable de travaux,
- Au-delà de 20 m<sup>2</sup> : construction et installation soumise à permis de construire.

Les distances d'implantation à respecter par rapport aux habitations sont les suivantes:

- pour tout élevage de type familial dispense de distance minimale (jusqu'à 10 animaux "équivalents") ;
- pour tout élevage de type familial 25 mètres (10 à 50 animaux "équivalents").

Pour tout élevage de type familial (soumis ou non à autorisation d'urbanisme), il est impératif de respecter les articles suivants :

- Au titre de l'article R1334-31 du code de la Santé publique :

*"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."*

- Au titre de l'article 1385 du code civil :

*"Les propriétaires ou détenteurs d'animaux de basse-cour sont responsables si le bruit qu'ils causent devient un trouble anormal de voisinage."*

**La commune pourra exiger pour toute nuisance constatée, le retrait ou la démolition des constructions et installations.**

Toute création, extension ou d'un bâtiment d'élevage ou d'engraissement à l'exception des bâtiments d'élevages de lapins et volailles comprenant moins de 50 animaux de plus de 30 jours et des bâtiments consacrés à un élevage de type familial doivent se reporter à l'article 153 du Règlement Sanitaire Départemental.

## Article 13. DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET DES RUINES RECONSTRUCTIBLES DANS LES ZONES NON URBANISÉES

---

Ne peut être considéré comme construction existante qu'un bâtiment répertorié au cadastre possédant encore sa toiture d'origine. Ne peut être considéré comme ruine reconstruisible que celle qui d'origine présente un intérêt patrimonial vernaculaire certain (qui est propre au pays), ainsi qu'une hauteur supérieure ou égale à 2,00 mètres pour la moitié du linéaire des murs périphériques existants.

Dans toutes les zones A et zones N, sont autorisées :

- La confortation et l'amélioration des constructions existantes ;
- La reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre (hors inondation), ainsi que les ruines reconstruisibles à condition que la destination du bâtiment existant ne soit pas changée.

## Article 14. DÉPASSEMENT DES RÈGLES DE CONSTRUCTIBILITÉ PRÉVU AU 3° DE L'ARTICLE L.151-28 DU CODE DE L'URBANISME

---

L'article L.151-28 du code de l'urbanisme autorise dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), des dépassements des règles qui fixent les droits à construire par zone en fonction du volume constructible.

Le dépassement ne peut excéder le seuil 30 % des droits à construire prévu par le règlement du PLU. Le seuil est ramené à 20 % dans les périmètres de protection des monuments historiques.

Le décret du 28 N° 2016-858 juin 2016 définit les conditions que doivent remplir les constructions pour bénéficier de ce dépassement. Il s'agit :

- Pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique,

D'avoir une consommation conventionnelle d'énergie au moins inférieure de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie prévue à l'article R.111-20 du code de la construction de l'habitation ;

- **Pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, de respecter les critères suivants :**
  - Avoir une quantité d'émission de gaz à effet de serre au cours de l'ensemble de son cycle de vie inférieure à un seuil d'équivalent dioxyde de carbone par mètre carré ;
  - Répondre, en plus, à deux des trois critères ci-dessous :
    - Une quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction du bâtiment, supérieur à un seuil fixé par arrêté ;
    - Le bâtiment comporte une part minimale de matériaux et les installations de ventilation font l'objet d'une démarche qualité prévue par arrêté ;
    - Le bâtiment comprend un taux minimal de matériaux biosourcés.

➤ **Pour les constructions à énergie positive,**

Il convient d'atteindre un équilibre entre la consommation d'énergie non renouvelable et la production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau.

Les constructeurs devront fournir une attestation, jointe à la demande de permis de construire, éventuellement certifiée par un organisme accrédité, pour bénéficier de ce dépassement.

## **Article 15. STATIONNEMENT**

---

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

Les aires et cours de services doivent être le moins visibles possible des voies et emprises publiques.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

Les dimensions minimales des places de stationnements des véhicules respecteront la norme NF P91-100 pour les parkings accessibles au public et la norme NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés.

Les réglementations relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitations collectifs et des maisons individuelles (arrêté du 24 décembre 2015) ainsi que les réglementations concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique seront respectées.

## **Article 16. CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES DE TRANSPORT**

---

Par arrêté préfectoral du 21 mai 2014, les infrastructures de transport terrestre font l'objet d'un classement selon le niveau de bruit qu'elles engendrent :

- Arrêté n° DDTM34-2014-05-0415 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Lodève ;
- Arrêté n° DDTM34-2014-05-04011 portant classement sonore des autoroutes dans le département de l'Hérault.

Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée, ou à partir du bord du rail extérieur, de chaque infrastructure classée. Il n'y a ni création de nouvelle règle d'urbanisme, ni règle d'inconstructibilité liée au bruit.

Ce classement impose aux constructions nouvelles situées dans la bande affectée par le bruit un renforcement de l'isolation acoustique contre le bruit extérieur sous la responsabilité du constructeur. Les voies concernées sur le territoire communal sont :

- La RD2, tronçon compris entre la Sortie de Canet et le début de limitation à 20km/h, Catégorie 4 (isolement renforcé dans une bande de 30 mètres depuis le bord extérieur de la chaussée)
- La RD2, tronçon compris entre la Fin limitation à 50km/h et l'entrée de Canet Catégorie 3 (isolement renforcé dans une bande de 100 mètres depuis le bord extérieur de la chaussée)
- La RD2, tronçon compris entre l'entrée de Canet et la sortie de Canet, Catégorie 4 (isolement renforcé dans une bande de 30 mètres depuis le bord extérieur de la chaussée)
- L'A750, catégorie 2 (isolement renforcé dans une bande de 250 m depuis le bord extérieur de la chaussée)

Les éléments inhérents au classement sonore sont joints en annexe du présent dossier de PLU.

## Article 17. ACCÈS ET VOIRIE

---

### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera toujours sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation et le moindre risque pour les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...).

Les accès ne doivent en aucun cas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

La création de nouveaux accès particuliers et collectifs sur l'autoroute A75 est interdite, sauf pour la création d'un nouvel échangeur.

Les nouveaux accès sur les routes départementales sont interdits et les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés. Le cas échéant, toute nouvelle création d'accès sur les routes départementales peut être autorisés après obtention de l'autorisation auprès de l'administration départementale.

Dans le cadre d'une division parcellaire, d'un lotissement ou d'un projet comportant à minima deux constructions nouvelles:

- L'utilisation mutualisée de l'accès existant doit être privilégié,
- L'accès existant doit être maintenu et mis aux normes et prescriptions en vigueur (sauf s'il présente un risque pour la sécurité des usagers).

### 2. Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent avoir les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et passage adaptées :

- Aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir;
- Aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile;
- À la circulation des véhicules de secours et de collecte des déchets

Une autorisation du gestionnaire des voies publiques et nécessaires lorsqu'il est nécessaire d'établir un raccordement de viaire avec une voie publique. L'ouverture de la voie nouvelle pourra être refusée si elle présente un danger pour la circulation automobile ou des piétons.

Toute voie publique ouverte à la circulation automobile et susceptible d'être incorporé dans le domaine public ou le domaine privé de la commune doit comporter une emprise minimale de :

- Huit mètres (8m) dont cinq mètres (5m) de chaussée pour une voie à double sens;
- Six mètres (6 m) dont trois mètres cinquante (3,50 m) de chaussée pour une voie à sens unique.

Toute voie demeurant privée ouverte à la circulation automobile (à l'exclusion domaine privé de la commune) doit comporter une emprise minimale de :

- Six mètres (6m) dont quatre mètres (4m) de chaussée pour une voie à double sens;
- Quatre mètres (4 m) de chaussée pour une voie à sens unique.

Un chemin d'accès privé dont la longueur excède 50 mètres et desservant plus de 2 unités foncières est à considérer comme une voie privée et est donc soumis aux prescriptions sus-mentionnée..

Les cheminements piétons doivent être intégrés dans l'emprise de la voie publique ou privé.

La conception des voies doit privilégier le maillage avec le réseau viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier environnement.

Les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 100 mètres doivent nécessairement disposer d'un aménagement permettant de réaliser le demi-tour conforme à l'annexe 2 du présent règlement. Les voies en impasse dont la longueur est inférieure à 100 m doivent nécessairement disposer d'un aménagement permettant de réaliser le demi-tour des véhicules légers en une seule manœuvre en marche arrière.

## Article 18. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

---

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés, en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible, les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte aux éléments de décors des façades (corniches, bandeaux, encadrements, etc.), les cheminements seront rectilignes placés en limite de façade, sous corniche ou sur bandeau.

### 1. Eau potable

#### ➤ En zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant le raccordement à l'eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### ➤ En zones agricoles et naturelles

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 notamment les principes suivants :

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

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage unifamilial (un seul foyer alimenté à partir d'une ressource privée), une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

## 2. Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementations en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

## 3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »). Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### 3.1. Eaux usées

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

En cas d'impossibilité, les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigés sur des dispositifs d'assainissement non collectif et évacuées conformément aux exigences réglementaires nationale et locale, au zonage d'assainissement communal.

### 3.2. 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.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. Les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences réglementaires.

### 3.3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, 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 du service assainissement. 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.

## 4. Assainissement des eaux pluviales

### ➤ Compensation à l'imperméabilisation

- Préconisation générales

Tout raccordement au réseau pluvial s'il existe doit faire l'objet d'un accord de la commune ou du service gestionnaire. Les règles suivantes doivent être respectées :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Éviter de modifier les conditions d'écoulement et / ou la qualité des eaux de ruissellement ;
- Ne pas aggraver le ruissellement et les débits vers l'aval ;
- Favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement sur la parcelle ;
- Privilégier les techniques alternatives et l'infiltration lorsque les conditions le permettent (nature de sol, qualité, perméabilité ...) ;
- Éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, et plus globalement de l'opération vers le réseau pluvial ou sur le domaine public ;
- Toute clôture doit être conçue de manière à maintenir les transparencies hydrauliques (barbacanes, ouvertures...),

- Justifier du choix du ou des points de rejet en cas de raccordement (après compensation). En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées directement dans le réseau d'assainissement des eaux usées s'il existe.

Il est par ailleurs recommandé, en zones agricoles et naturelles, de positionner les sorties de champs autant que possible perpendiculairement à la pente et non situées en bout de champ pour réduire les ruissellements sur les routes situées en contrebas. Dans le cas de raisons techniques contraires, des aménagements sont à effectuer pour guider les eaux de ruissellement vers les fossés les plus proches.

- Préconisations particulières

Pour tout projet générant une imperméabilisation nouvelle, les eaux de ruissellement du projet seront impérativement gérées à la source par le biais d'un dispositif de compensation qui sera dimensionné sur la base suivante :

- Dispositif d'infiltration ou de rétention obligatoire : Volume de rétention minimum = 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé;

Au-delà de la période de retour de dimensionnement, les écoulements devront être maîtrisés : ils seront guidés le long d'un parcours à moindre dommage (fossé, caniveau, espace vert, voirie secondaire...) jusqu'à l'exutoire.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble il sera privilégié un dispositif commun d'infiltration et / ou de rétention permettant de compenser l'imperméabilisation de l'opération.

Une note de calcul hydraulique devra être transmise en annexe de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les opérations d'aménagement dont la surface d'apport des eaux pluviales (surface du projet additionnée à la surface du bassin versant intercepté) est supérieure à 1 hectare sont soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'environnement et plus particulièrement la rubrique suivante :

*« 2. 1. 5. 0. Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :*

- 1<sup>o</sup> Supérieure ou égale à 20 ha (A);
- 2<sup>o</sup> Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D). »

Ainsi un dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau devra être déposé auprès de la DDTM34.

Enfin, il est rappelé que le maître d'ouvrage, sous sa propre responsabilité, doit anticiper les conditions de surverse de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales, de manière à ne pas aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales pesant sur les fonds situés en aval de sa propriété, comme le prévoit l'article 640 du code civil.

Dans tous les cas, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement devra se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe.

#### ➤ Vidange des piscines

Il est interdit d'introduire des eaux de vidange de piscine dans les réseaux d'assainissement collectif. Les vidanges de piscine peuvent être évacuées vers le réseau pluvial s'il existe sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Arrêt de 15 jours des traitements avant rejet (sels, chlores et autres);
- Mise en œuvre d'un traitement de neutralisation du chlore (dont le résidu ne pourra être supérieur à 0.005mg/L);
- Vidange d'un débit inférieur à 1L/s.

Dans les mêmes conditions, il est en tout à fait possible, après neutralisation des traitements, d'arroser sa propriété avec l'eau de sa piscine. Cette vidange ne doit pas entraîner d'écoulements intempestifs sur les propriétés voisines et ne pas entraîner d'aggravation anormale de la servitude d'écoulement des eaux.

## 5. Électricité – Téléphone – Fibre optique - Télédistribution - Éclairage public

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de câbles ou de goulottes en façade. Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables. Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

Les coffrets de compteurs doivent être encastrés dans le mur de clôture, dans la clôture ou dans la construction. Toute saillie sur le domaine public est interdite.

L'éclairage des voies autorisé doit proposer des basses consommations énergétiques ou des modèles intégrant une alimentation en énergie renouvelable, tout en concentrant l'éclairage en direction du sol.

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel. Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité (RTE) constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ». A ce titre, tous les ouvrages RTE correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ».

## 6. Déchets

Toute construction doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements pour le stockage des containers individuels en fonction du mode de collecte, des déchets collectés et suivant les recommandations du service concessionnaire.

## Article 19. ADAPTATIONS MINEURES

---

L'article L.152-3 du code de l'urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes sont possibles.

Les articles 3 à 9 des règlements des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures uniquement si elles remplissent les 3 conditions suivantes :

- Les adaptations mineures sont rendues nécessaires par l'un des trois motifs définis à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme ;
- Les adaptations mineures sont limitées ;
- Les adaptations mineures font l'objet d'une décision expresse et motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## Article 20. DÉROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Des dérogations aux règles de chacune des zones peuvent être autorisées dans les conditions définies aux articles L.152-4 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

## Article 21. FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

---

Dans toutes les zones du PLU, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés et ne sont pas soumis aux règles de ces zones.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des administrations publiques et assimilés, aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable, les réseaux de télécommunications, réseaux électriques et autres réseaux assimilés (fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, micro station d'épuration...) et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de maintenance ou de modification de tous ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HT » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.



# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



# ZONE UA

## Caractère de la zone

La zone UA correspond à la structure médiévale d'origine du village délimitée selon un plan rectangulaire désigné quartier du Château ainsi que l'ensemble des quartiers attenants édifiés en continuité jusque dans les années 1960. A un tissu dense très imbriqué s'ajoute un tissu plus linéaire développé le long des axes routiers, plus irrégulier avec de nombreuses maisons vigneronnes et la présence d'espaces libres plus prégnante.

L'ensemble formé bâti représente un intérêt patrimonial avec des éléments architecturaux, paysagers et urbains qui participent à l'identité spécifique de Canet qu'il convient de préserver et valoriser : le bâti y est dense, imbriqué, irrégulier. Les espaces extérieurs sont limités mais abritent des espaces de nature en ville. La réglementation édictée ci-après vise à conserver le caractère du centre-ville historique de Canet.

**La zone UA fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.**

## Prescriptions particulières applicables à la zone

La zone UA est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- L151-19° / Les protections patrimoniales : éléments ponctuels, linéaires et surfaciques
- L151-23° / Les protections paysagères et écologiques : éléments ponctuels, linéaires et surfaciques
- L.151-16° / Linéaire commercial protégé au titre de l'article du code de l'urbanisme ;
- L.151-28° / Dépassement des règles de constructibilités prévu
- L211-1 / Droit de préemption urbain

## Servitudes d'utilité publique

La zone UA est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivante :

- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales :
  - Forages du Clocher Ouest et Est - Commune de Canet - DUP du 06/03/2021 (Périmètres de protections rapproché et éloignée) ;
- A2 : Servitudes de passage des conduites souterraines d'irrigation :
  - Aqua Domitia / Maillon Nord Gardiole / Biterrois
- PT2 Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les perturbations électromagnétiques
  - PT2 LH Station Montpeyroux Saint-Baudille n°034140169 / Saint-Pargoire / Roquefort n°0340140165
- PM1 : Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers :
  - PPRN d'inondations Moyenne Vallée de l'Hérault (Nord) Communes de Aspiran, Bélarga, Campagnan, Canet, Le Pouget, Paulhan et Tressan approuvé par arrêté préfectoral le 28/10/2002

## Risques et nuisances

La zone UA est concernée par les risques et nuisances suivants :

- Inondation
  - PPRN d'inondations Moyenne Vallée de l'Hérault (Nord)
  - Atlas des zones inondables de l'Hérault – Moyenne et Basse vallée de l'Hérault
  - Risque inondation aux abords des cours d'eau : francs-bords non aedificandi
- Retrait-gonflement des argiles
  - Aléa retrait-gonflement des argiles
- Feu de forêt
  - Aléa feu de forêt
  - Obligation légale de Débroussaillage (OLD)
- Classement sonore des infrastructures terrestres de transport RD
  - Prescriptions d'isolement acoustique renforcées en application de l'arrêté préfectoral du 21 mai 2014

## SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

### Article 1. UA – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé. Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Exploitation agricole et forestière
  - Exploitation forestière
- Habitation
  - Hébergement
- Commerce et activités de services
  - Commerce de gros,
  - Hôtels,
  - Autres hébergement touristiques,
  - Cinéma
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
  - Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
  - Industries ;
  - Entrepôt,
  - Bureau
  - Centre de congrès et d'exposition,
  - Cuisine destinée à la vente en ligne

#### 2. Utilisations et affectations des sols interdites

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,
- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces protégés au titre des articles L.151-19° et L.151-23° du code de l'urbanisme,
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques,
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5,00 mètres, support inclus.

## Article 2. UA – CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

**Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu.**

### 1. Exploitations agricoles

Les exploitations agricoles existantes sont autorisées et peuvent faire l'objet d'extension dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances supplémentaires susceptibles d'affecter la qualité du cadre de vie des riverains ni les qualités paysagère et patrimoniale du site. Le changement de destination d'une construction existante pour agrandir une exploitation agricole est également autorisé. Les nouvelles exploitations agricoles sont interdites.

### 2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Seuls les locaux techniques nécessaires aux réseaux sont autorisées tels que local fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, etc. Les équipements des réseaux tels que les stations d'épuration sont interdits.

### 3. Artisanat, Commerce de détails et Bureau

Ces destinations sont autorisées dans la mesure où elles ne soient pas :

- De nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations ;
- N'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises. ;
- Dans la limite de 100 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m<sup>2</sup> en tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

### 4. Changements de destination

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement. Le changement de destination d'une construction existante pour agrandir une exploitation agricole est également autorisé.

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable article R.421-17 dont le R.421-17 d et le R.421-17-1-d du code de l'urbanisme.

### 5. Linéaires commerciaux

Les linéaires commerciaux repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme doivent respecter les règles ci-dessous. Le rez-de-chaussée doit être prioritairement affecté au commerce de détail et à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur bon fonctionnement telles que halls d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Sont interdits :

- Le changement de destination des commerces et activités de services. Toutefois, ces locaux pourront être réaménagées et partiellement affectés à la création d'accès aux autres niveaux de la construction ;
- La condamnation d'un accès aux autres niveaux de la construction ;
- En cas d'absence, la création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble.

### 6. Changement d'affectation

Les changements d'affectation des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules sont autorisés uniquement si les obligations en terme de stationnements sont respectées dans les conditions prévues à l'article 5.

Dans les linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les changements de d'affectation des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules peuvent être autorisés uniquement pour la création de commerces et activités de services.

## 7. Divisions d'immeubles en logements

La création de tout nouveau logement issu d'une division d'un bâti existant est soumise à déclaration préalable. (Cf. article L.126-18 du code de la construction et de l'habitat).

## Article 3. UA – MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

## Article 4. UA – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

### 1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites, dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Lorsque le projet est limitrophe à plusieurs limites sur voies ou emprise publiques, l'implantation à l'alignement sera celui qui répondra aux critères non cumulatifs et hiérarchisés suivants :

- Poursuivre l'alignement du bâti en ordre continu sur la voie ou l'emprise publique ;
- Assurer une orientation des façades principales favorable aux économies d'énergie. Dans ce cas, une clôture sera réalisée sur les autres limites.

#### 1.1. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

## 1.2. Les saillies sur les voies et emprises publiques

Les saillies de façades sur les voies et emprises publiques sont autorisées pour la réalisation de balcons et doivent satisfaire les règles suivantes :

- Lorsque la sous-face du balcon est située à une hauteur inférieure à 4,50 mètres du sol des voies ou emprises publiques, la saillie est limitée à 0,30 mètre ;

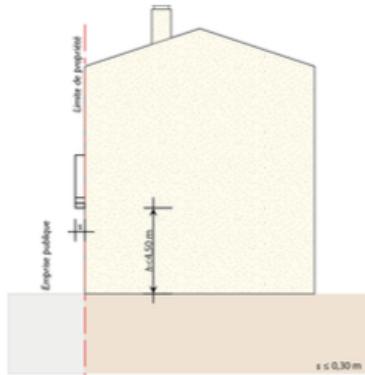


Schéma explicatif : Principe des saillies sur les voies et emprises publiques

- Lorsque la sous-face du balcon est située à une hauteur supérieure ou égale à 4,50 mètres du sol des voies et emprises publiques, la saillie est limitée à 0,50 mètres.

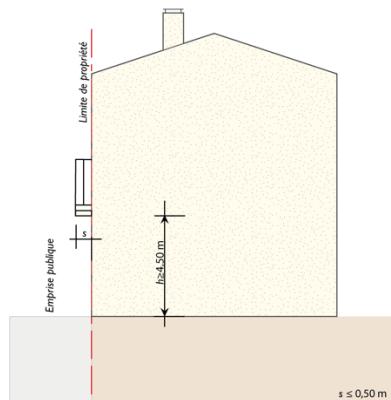


Schéma explicatif : Principe de saillie sur les voies et emprises publiques

La création de balcons doit respecter l'harmonie de l'ordonnancement des façades, notamment les symétries lorsqu'elles existent. Toutefois, les surplombs peuvent être interdits s'ils contribuent à :

- Rendre la circulation difficile des véhicules, piétons, cyclistes et autres usagers des mobilités douces,
- Favoriser la promiscuité entre deux constructions situées de part et d'autre de la voie ou l'emprise publique.

## 2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle

### 2.1. Dispositions générales

Les constructions doivent obligatoirement s'implanter sur les deux limites séparatives latérales dans une bande de 5,00 mètres de profondeur par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Au-delà de la bande des 5,00 mètres, les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 3,00 mètres, mesuré de tout point du bâtiment jusqu'à la limite séparative.

### 2.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Dans la mesure où l'implantation de la construction contribue à un ordonnancement urbain des constructions projetées entre elles ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19° et L.151-23° du code de l'urbanisme ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- Si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- Lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- En cas de reconstruction, surélèvement ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur ;
- Lorsque la construction s'adosse à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines
- Pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 4,00 m maximum et que la somme de leurs longueurs cumulées mesurées sur la même limite n'excède pas 10,00 mètres au total.

## 3. Piscines et locaux techniques

Les bassins des piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 1,00 mètres des limites séparatives. Dans ce cas, la piscine ne devra pas excéder une hauteur maximale supérieure à 0,60 mètres par rapport au terrain naturel. Les locaux techniques liés aux piscines doivent être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phonique) pour le voisinage.

## 4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## 5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage ou jusqu'au point le plus haut de l'acrotère de la construction, ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclus.

La hauteur maximale de toute construction ou installation doit être comprise entre les hauteurs des constructions attenantes existantes. En cas d'extension ou de rénovation de bâtiments existant ayant une hauteur supérieure aux constructions attenantes, la hauteur de l'extension ou de la rénovation pourra atteindre celle de la construction existante.

Les affouillements et exhaussements sont limités à ceux strictement nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone.

## 6. Emprise au sol des constructions

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à 90% de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

## Article 5. UA – STATIONNEMENT

### 1. Règles générales

#### *Cf. Dispositions générales du présent règlement*

Nonobstant les règles édictées dans les dispositions générales, les règles suivantes sont à respecter :

- Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.
- Dans les linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les changements de destination des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules peuvent être autorisés uniquement pour la création de commerces et activités de services.
- Les changements d'affectation des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules sont autorisés uniquement si les obligations en terme sont respectées dans les conditions prévues aux articles 2 et 5.
- Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur sécurité.
- La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.

### 2. Règles particulières

#### 2.1. Logements

Pour tout nouveau logement, il sera réalisé au moins 1 place de stationnement véhicule. Pour les logements existants, lorsque les stationnements existent, au moins 1 place véhicule par logement doit être maintenue.

Pour les opérations de réhabilitation ou de division en volume, le logement éventuellement existant avant division doit être compté dans le calcul des obligations de stationnement.

Le pétitionnaire devra démontrer que l'accès aux emplacements de stationnement est suffisamment dimensionné et fonctionnel pour chaque véhicule et qu'il ne génère aucune gêne ou trouble à la circulation sur les voies et emprises publiques qui les desservent.

Pour les nouveaux immeubles de logements d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de :

- 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales,
- 2 emplacements vélo par logement à partir de 3 pièces principales.

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

#### 2.2. Artisanat et Commerce de détails

Le nombre de places sera proportionné aux besoins nécessaires au fonctionnement des établissements, à la fois pour le personnel et les visiteurs éventuels.

### 3. Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, il peut être tenu quitte de ses 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, en cours de réalisation ou à créer et situé dans un rayon de 300 mètres de l'opération,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## Article 6. UA – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

La réglementation de la zone UA vise à favoriser la mise en valeur du bâti ancien.

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

Ainsi, tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade ou encadrement en pierre de taille ou de blocage, même partielle, enduits anciens, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie) et pourront être restaurés afin de leur conférer leur caractère d'origine.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, et devront respecter la typologie d'origine lors d'éventuels travaux :

- Veiller à la mise en œuvre de techniques traditionnelles,
- Maîtriser les couleurs des enduits,
- Respecter les percements,
- Préserver les décors propres à chaque époque et construction.

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

### 1. Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

Les enduits seront de tonalité douce dans des variations de couleurs pierre conformément au nuancier figurant en annexe 1 du présent règlement. Les menuiseries seront plus foncées et de teintes variées. La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.

## 2. Toiture

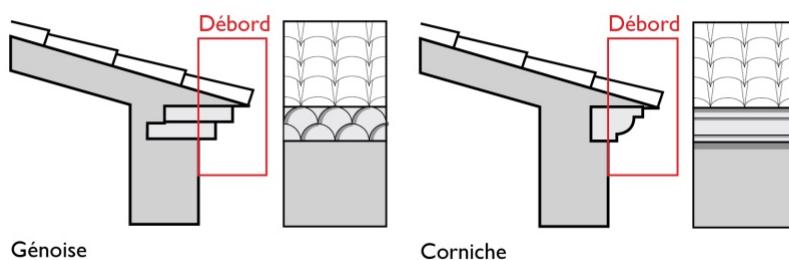
L'agencement des toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes (de la construction concernée, des constructions mitoyennes et avoisinantes). Les toitures seront à deux pentes entre 30% et 35%, sauf dans le cas d'une réfection ou d'un prolongement d'une toiture préexistante avec d'autres caractéristiques (toiture à une pente, pente d'un degré différent...). Le sens de faîtage est parallèle à la voie publique principale. Au moins une des rives d'égout sera, autant que possible, dirigée vers la voie ou l'emprise publique d'alignement de la construction.

### 2.1.1. Débord de toiture

Les débords de toiture sont des éléments d'architecture traditionnels participant d'une part à la jonction entre la façade et la toiture, et d'autre part à éloigner les eaux de toiture des façades.

Toute construction doit disposer d'un débord de toiture lorsque ces dernières sont à pente de l'une des manières suivantes :

- Une génoise traditionnelle (non préfabriquée) composée d'un à deux rangs et dont chaque rang peut être dissocié avec un parefeuille ;
- Une corniche dont le dessin, si elle est moulurée notamment, sera en accord avec l'aspect général des façades ;



*Schéma explicatif : Typologie de débords de toiture*

Ces éléments quand ils existent, seront restaurés à l'identique. Dans le cas des surélévations, les débords de toiture auront les mêmes caractéristiques que ceux initiaux.

Les débords de toiture, par quelque moyen que ce soit, sont limités à 0,60 mètre de saillie par rapport à la façade.

Les débords de toiture sur les rives latérales des murs pignons doivent rester l'exception et limités aux constructions existantes. Dans le cas de reprise de toiture ou de surélévations, les débords de toiture auront les mêmes caractéristiques que ceux initiaux. En aucun cas ces débords seront constitués d'une génoise.

### 2.1.2. Ouvrages techniques et éléments situés en toiture

Les ouvrages techniques et les éléments situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard des volumes des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les éléments de toiture type chatière, faitière ou lanterne seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.

Les poinçons sont autorisés s'ils participent à restituer l'aspect original des toitures et couvertures. Dans les autres cas, tout poinçon est interdit.

### 2.1.3. Châssis ou fenêtre de toit / ouverture en toiture

Les châssis de toit sont limités à 2 unités par pan de toiture et seront de type patrimoine de proportions verticales. Leur surface est comprise entre 1m<sup>2</sup> et 5m<sup>2</sup> sans pouvoir dépasser 5% de la surface du pan de toiture.

Ils seront axés sur les baies ou les trumeaux du niveau inférieur et encastrés dans le plan de couverture, sans costières apparentes ni volet roulant.

### 2.1.4. Souches de cheminée

Les souches de cheminée devront être obligatoirement maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade. Les modèles de conduits et de souches de cheminées ne pourront être standardisés ou préfabriqués. Les conduits nus, de cheminées ou de ventilation mécanique centralisée (V.M.C.) devront être habillés comme pour une souche de cheminée classique. Les conduits seront couronnés par une dalle en pierre, ou par des mitres en terre cuite dans le cas de conduits multiples dans une même souche. Les souches seront implantées préférentiellement au plus près du faîtage.

À l'occasion de travaux, les conduites en amiante-ciment ou en métal seront supprimées. Aucun nouveau conduit en façade ne sera accepté (y compris sortie à ventouse).

### 2.1.5. Ouvrages en toiture / Souches de cheminée

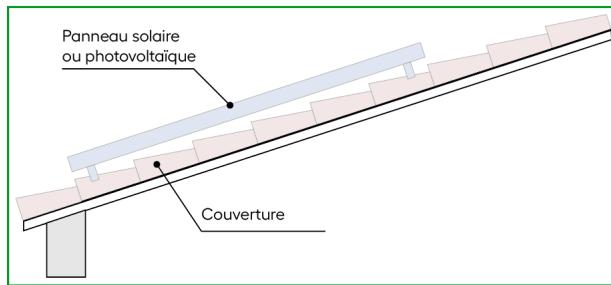
Les souches de cheminée devront être obligatoirement maçonnes et enduites dans la même couleur que la façade. Les conduits nus, de cheminées ou de ventilation mécanique centralisée (V.M.C.) devront être habillés comme pour une souche de cheminée classique. Aucun nouveau conduit en façade ne sera accepté.

### 2.1.6. Capteurs solaires

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures (surimposition inférieure ou égale à 0,15m). Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Les capteurs solaires doivent être intégrés dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous). Les installations solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être visibles depuis la rue.

#### POSE AUTORISÉE



#### POSE INTERDITE

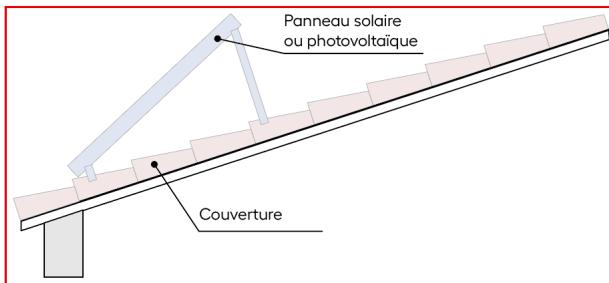


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture

### 3. Couverture

Hormis la dérogation des énergies renouvelables, les couvertures seront constituées, soit en :

- Tuile canal de terre cuite posée en courant et en couvert,
- Tuile romane (mécanique profil canal) de terre cuite.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi (si leur caractéristiques sont conformes aux éléments mentionnés ci-dessus et si leur étanchéité est conforme). Si elles ne sont pas de réemploi, les tuiles doivent être rondes de teinte paille, rosée ou vieillie non uniformes. Les couvertures en tôle et/ou bardage acier sont interdites.

Lors de travaux de réfection des toitures et couvertures, les constructions devront se mettre en conformité avec les présentes règles sauf pour des motifs lorsqu'il s'agit de rétablir le caractère d'origine des couvertures (au moment de leur construction).

En aucun cas, les plaques dites de « sous toiture » ne seront visibles. Elles seront autorisées à condition de n'être visibles ni en bas de pente, ni au niveau des rives, solins, etc. et de recevoir des tuiles canal de courant et des tuiles canal de couvert.

#### 3.1.1. Terrasses en toiture

Pour toutes les constructions existantes et nouvelles, y compris les surélévations, les terrasses en toiture ne doivent pas représenter plus de 30% de l'emprise du niveau de la construction où elles sont créées. Seules les terrasses par « éventrement de toiture » sont autorisées. Les terrasses par éventrement de toiture sont assimilées à des toits terrasses.

Dans le cas d'une création par « éventrement de la toiture », les conditions suivantes doivent être réunies :

- Être assimilée à une cour intérieure ne donnant pas sur les rues et espaces publics,
- Maintenir une hauteur de 1,50 mètres au plus bas du toit,
- Avoir une profondeur maximale de 10 mètres,
- Être située au dernier niveau de la construction,
- Préserver la façade d'origine dans le cas où le bâtiment n'est pas surélevé,
- Maintenir la continuité visuelle de la toiture entre la façade principale et la façade en retrait,
- Être en retrait de 0,50 mètres depuis l'alignement de la façade,
- Conserver les éléments de rives et de couvertures d'origines pour les constructions existantes,
- Restituer la façade d'origine et les éléments de rives dans le cas où la construction est surélevée, ainsi que la continuité visuelle.

Seront tolérées, en couverture de ces toitures terrasses pour l'ombrage des voiles d'ombrages et une végétation.

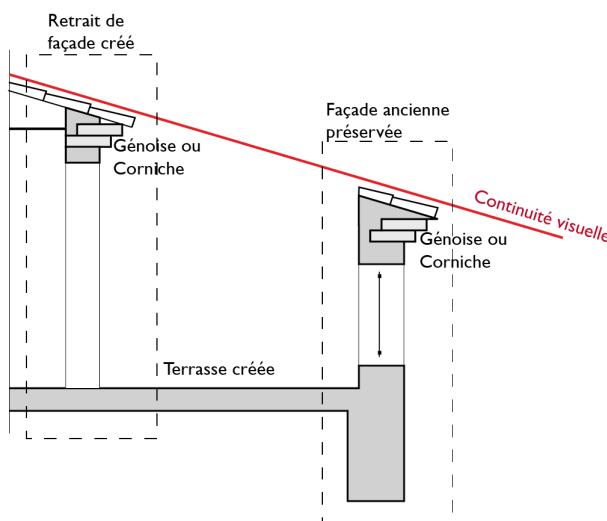


Schéma explicatif : Principe de respect de la continuité visuelle des toitures lors de la création d'une terrasse en toiture par éventrement

La construction de barbecues est interdite sur les terrasses. Les conduits de cheminée en terrasse sont admis sous réserve que leur implantation soit contiguë à une façade et qu'ils ne soient pas directement visibles depuis le domaine public. L'évacuation des eaux de pluie de terrasse par gargouille est interdite.

## 4. Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Les façades seront :

- Pour celles sans pierre ou d'un appareillage de remplissage : enduites en favorisant des mortiers comportant des sables locaux, avec une finition lissée ou talochée fin ;
- Pour celles en pierre de taille : nettoyées avec mise en valeur en reprenant les joints entre les pierres.

La maçonnerie réalisée en moellons de pierre ou en pierre pré-taillées devra être jointée avec un mortier permettant d'obtenir une couleur identique à celle de la pierre. Les joints doivent être réalisés à fleur de parement de la pierre sans creux ni saillie.

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

Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement. Il pourra être dérogé au nuancier de couleur lorsqu'il s'agit de restituer le caractère d'origine d'une construction.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellon de pierre ou fausse pierre de taille. Les matériaux incompatibles avec la tradition locale tels que briques, pans de bois, lauzes, ardoises et les revêtements plastiques et métalliques sont également interdits lorsqu'ils ne sont pas d'origine à la construction.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être enduits ou crépis (briques, parpaings, etc.) est interdit.

Les travaux sur les constructions existantes (autres que les extensions et les démolitions / reconstructions) doivent :

- Respecter l'harmonie de l'ordonnancement (rythmes verticaux et horizontaux) et les éléments de composition de ses façades (proportions des ouvertures notamment) ainsi que la cohérence et la qualité architecturale d'ensemble ;
- Restaurer ou remplacer en respectant leurs caractéristiques (dimensions, proportions, profils, couleurs et matériaux...), les éléments décoratifs maçonnés, les menuiseries et les ferronneries de la construction existante dès lors qu'ils représentent des composantes fortes de la construction



Schéma explicatif : Principe d'harmonie dans l'ordonnancement des ouvertures

### 4.1. Ouvertures / percements de la façade

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées et non modifiées dans leur percement.

Les baies nouvelles sont autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes. Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées seront à dominante verticale : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

Toute façade doit maintenir une proportion de plein supérieure aux vides.

## 4.2. Éléments techniques en façade

Tout élément technique extérieur (antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...) ne doit être visible ni du domaine public ni des fonds voisins à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

### 4.2.1. Climatiseurs

La pose de climatiseurs à l'extérieur du bâtiment est admise sur les balcons si le bloc de climatisation est dissimulé par une grille composée de ventelles ou en tôle perforée. Les blocs de climatisation sont également autorisés en sous-sol, dans les combles, les garages ou en toiture (sans être visibles depuis la rue). Les installations extérieures seront à privilégier en position basse. Les blocs de climatisation en façade sont interdits.

Les raccordements et câblages seront placés à l'intérieur du bâtiment et ne devront en aucun cas être apparents ni en façade ni en toiture. L'évacuation des condensats sera traitée et aménagée de manière à ne pas être effectuée sur le domaine public.

### 4.2.2. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des façades ou teinte brute si en zinc. Les gouttières et descentes d'eau seront de section circulaire. Le tracé des gouttières et descentes d'eaux pluviales devra être le plus rectiligne, horizontal et vertical, possible.

### 4.2.3. Paraboles – Antennes – Lignes électriques

Les paraboles et antennes sont proscrites en façade. Elles seront implantées en toiture ou sous comble. Dans tous les cas le choix de l'implantation devra limiter leur impact visuel. En cas d'opération groupée, les dispositifs individuels seront proscrits au bénéfice de dispositifs collectifs.

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

## 5. Menuiseries / Ferronneries

Les dispositifs d'origine et existants devront être maintenus ou restitués le cas échéant. Les menuiseries seront de préférence en bois, mais peuvent être admises en acier, aluminium laqué et PVC sous condition qu'elles reproduisent les menuiseries anciennes, notamment en respectant des teintes colorées et des teintes sombres afin de privilégier le contraste avec le traitement de la façade. Le blanc est exclu.

Les volets en façade seront soit rabattus en façade, soit repliés en tableau. Les stores à lames enroulés sous le linteau dissimulés derrière un lambrequin sont admis. De même, les volets coulissants en façade peuvent être admis pour les nouvelles constructions et les réhabilitations contemporaines s'ils s'intègrent harmonieusement à la façade de la construction et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et de s'intégrer harmonieusement aux constructions existantes.

Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve que le coffre soit intégré au volume bâti, et qu'il ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction. Si le coffre de volet roulant ne peut être disposé de façon non visible, il doit être dissimulé par un lambrequin qui aura la même teinte que la menuiserie.

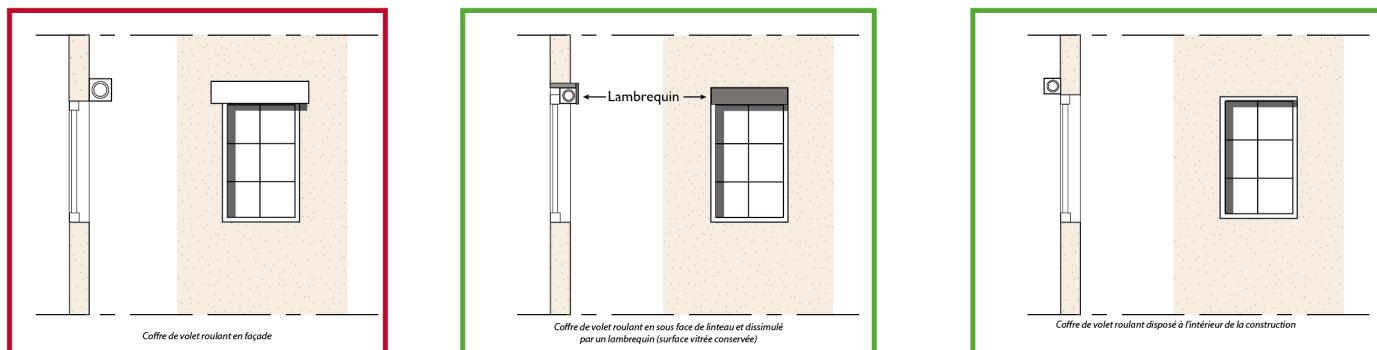


Schéma explicatif : Principe d'intégration du coffre de volet roulant à la construction

Les portes, croisées et châssis divers ainsi que les portes de garage seront, dans leur conception, fidèles au caractère de la façade et devront correspondre au style et à l'époque de construction de celle-ci.

Les garde-corps, main-courante, grille de défense seront en ferronnerie, serrurerie ou métallerie. La couleur et la teinte seront choisies en harmonie avec celles des façades et des menuiseries. Les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées.

## 6. Bâti protégé

**Pour les constructions frappées d'une protection repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, il convient de se reporter à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.3.**

## Article 7. UA – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

### 1. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences plantées peuvent se référencer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) dans un souci d'intégration paysagère et pour favoriser la biodiversité. En outre, la plantation d'arbre devra respecter les dispositions issues du Code Civil.

Les espaces libres et les abords des constructions doivent être entretenus de façon à maintenir l'hygiène et la salubrité des habitations et de leur environnement.

### 2. Espaces et éléments protégés

*Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19° et de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter aux dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.3 du PLU.*

### 3. Clôtures

#### 3.1. Principes généraux

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites. Les brise-vues (bois, plastique, métal,) sont strictement interdits sur la voie publique. Tout portique ou élément « décoratif » tels que dé, roue de charrette, dauphin, etc. est interdit. De même, la réalisation d'ouverture de type fenêtre est interdite dans les murs pleins. Les rehausses de clôtures de nature et d'aspect différents que la clôture existante sont strictement interdites.

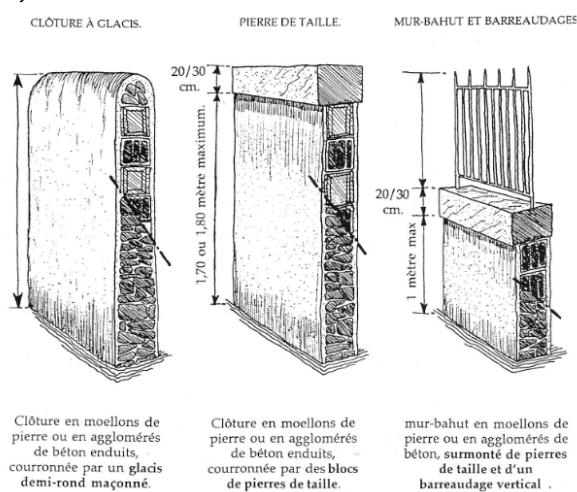
Les murs réalisés en pierre sèche ou de blocage ne seront pas enduits ni crépis. A l'exception des pierres de taille, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, et avec le même traitement que celui de la construction principale dont elle dépend. Il est interdit de laisser à nu les éléments maçonnés des clôtures. La teinte du mur devra être en harmonie avec la teinte de la façade de la construction.

Les clôtures existantes non modifiées ou percées pour créer un portail ou un portillon ne sont pas concernées par les règles ci-après.

#### 3.2. Hauteur et composition des clôtures

Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, les clôtures, si elles existent, seront d'une hauteur de 2,00 mètres maximum et correspondront aux éléments suivants :

- Les clôtures maçonnées couronnées par un glacis demi-rond maçonné,
- Les clôtures maçonnées couronnées par des blocs de pierres de taille,
- Les murs-bahuts maçonnés, éventuellement surmontés de fers droits verticaux.



Sur les limites séparatives, les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles sont constituées :

- Soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- Soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 1,00 mètre, surmonté d'un barreaudage vertical d'une hauteur de 0,80 mètres.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'essences méditerranéenne composée d'au moins 4 essences. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques. Les essences plantées peuvent se référencer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) dans un souci d'intégration paysagère et pour favoriser la biodiversité. En outre, la plantation d'arbre devra respecter les dispositions issues du Code Civil.

**SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX****Article 8. UA – ACCÈS ET VOIRIE****1. Accès**

*Cf. Dispositions générales du présent règlement*

**2. Voirie**

*Cf. Dispositions générales du présent règlement*

**Article 9. UA – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

*Cf. Dispositions générales du présent règlement*



# ZONE UB

## Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine récente correspondant aux extensions à dominante d'habitat résidentiel pavillonnaire, y compris sous forme d'opérations d'ensemble. La zone UB présente une unité d'ensemble au regard des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères. La zone UB présente une très faible mixité des fonctions urbaines et est vouée à conserver une dominante résidentielle pour l'habitat. Toutefois, le PLU soutient le développement d'activités dans la zone dès lors que celles-ci sont compatibles avec l'habitat et qu'elles n'entrent pas en contradiction avec la volonté de maintenir les activités dans les polarités existantes.

La zone UB comprend un secteur UB1 correspondant à un secteur résidentiel pavillonnaire en extension nord formant une deuxième couronne urbaine à l'interface avec la zone agricole et la zone naturelle marquée par le fleuve Hérault. La densité observée dans ce secteur est moins importante que dans le reste de la zone UB et comporte de nombreux espaces de nature en ville. L'objectif est de conserver cette caractéristique garante de la qualité urbaine et paysagère du village. Aussi le secteur UB1 présente des implantations, une emprise au sol, des espaces libres moindre.

**La zone UB et le secteur UB1 font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.**

## Prescriptions particulières applicables à la zone

La zone UB est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- L151-41° / Emplacements réservés
- L151-19° / Les protections patrimoniales : éléments ponctuels, linéaires et surfaciques
- L151-23° / Les protections paysagères et écologiques : éléments ponctuels, linéaires et surfaciques
- L113-1° / Espaces boisés à conserver ou à créer
- L.151-16° / Linéaire commercial protégé au titre de l'article du code de l'urbanisme ;
- L.151-28° / Dépassement des règles de constructibilités prévu
- L211-1 / Droit de préemption urbain

## Servitudes d'utilité publique

La zone UB est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivante :

- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales :
  - Forages du Clocher Ouest et Est - Commune de Canet - DUP du 06/03/2021 (Périmètres de protections rapproché et éloignée) ;
- A2 : Servitudes de passage des conduites souterraines d'irrigation :
  - Aqua Domitia / Maillon Nord Gardiole / Biterrois
- PT2 Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les perturbations électromagnétiques
  - PT2 LH Station Montpeyroux Saint-Baudille n°034140169 / Saint-Pargoire / Roquefort n°0340140165
- PM1 : Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers :
  - PPRN d'inondations Moyenne Vallée de l'Hérault (Nord) Communes de Aspiran, Bélarga, Campagnan, Canet, Le Pouget, Paulhan et Tressan approuvé par arrêté préfectoral le 28/10/2002

## Risques et nuisances

La zone UB est concernée par les risques et nuisances suivants :

- Inondation
  - PPRN inondations Moyenne Vallée de l'Hérault (Nord)
  - Atlas des zones inondables de l'Hérault – Moyenne et Basse vallée de l'Hérault
  - Risque inondation aux abords des cours d'eau : francs-bords non aedificandi
- Retrait-gonflement des argiles
  - Aléa retrait-gonflement des argiles
- Feu de forêt
  - Aléa feu de forêt
  - Obligation légale de Débroussaillage (OLD)
- Classement sonore des infrastructures terrestres de transport RD
  - Prescriptions d'isolement acoustique renforcées en application de l'arrêté préfectoral du 21 mai 2014

## SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

### Article 1. UB – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé. Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Exploitation agricole et forestière
  - Exploitation forestière
- Commerce et activités de services
  - Commerce de gros
  - Autres hébergements touristiques
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
  - Industrie
  - Entrepôt
  - Centre de congrès et d'exposition
  - Cuisine destinée à la vente en ligne

#### 2. Utilisations et affectations des sols interdites

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,
- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces protégés au titre des articles L.151-19° et L.151-23° du code de l'urbanisme,
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques,
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5,00 mètres, support inclus.

## **Article 2. UB – CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**

---

**Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu.**

### **1. Exploitations agricoles**

Les exploitations agricoles existantes sont autorisées et peuvent faire l'objet d'extension dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances supplémentaires susceptibles d'affecter la qualité du cadre de vie des riverains ni les qualités paysagère et patrimoniale du site. Le changement de destination d'une construction existante pour agrandir une exploitation agricole est également autorisé. Les nouvelles exploitations agricoles sont interdites.

### **2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

Seuls les locaux techniques nécessaires aux réseaux sont autorisées tels que local fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, etc. Les équipements des réseaux tels que les stations d'épuration sont interdits.

### **3. Artisanat, Commerce de détails et Bureau**

Ces destinations sont autorisées dans la mesure où elles ne soient pas :

- De nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations ;
- N'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises. ;
- Dans la limite de 100 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m<sup>2</sup> en tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

### **4. Changements de destination**

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement. Le changement de destination d'une construction existante pour agrandir une exploitation agricole est également autorisé.

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable article R.421-17 dont le R.421-17 d et le R.421-17-1-d du code de l'urbanisme.

### **5. Linéaires commerciaux**

Les linéaires commerciaux repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme doivent respecter les règles ci-dessous. Le rez-de-chaussée doit être prioritairement affecté au commerce de détail et à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur bon fonctionnement telles que halls d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Sont interdits :

- Le changement de destination des commerces et activités de services. Toutefois, ces locaux pourront être réaménagées et partiellement affectés à la création d'accès aux autres niveaux de la construction ;
- La condamnation d'un accès aux autres niveaux de la construction ;
- En cas d'absence, la création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble.

### **6. Changement d'affectation**

Les changements d'affectation des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules sont autorisés uniquement si les obligations en terme de stationnements sont respectées dans les conditions prévues à l'article 5.

Dans les linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les changements d'affectation des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules peuvent être autorisés uniquement pour la création de commerces et activités de services.

### **7. Divisions d'immeubles en logements**

La création de tout nouveau logement issu d'une division d'un bâti existant est soumise à déclaration préalable. (Cf. article L.126-18 du code de la construction et de l'habitat).

## Article 3. UB – MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### Article 4. UB – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous s'appliquent aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation des constructions s'applique en tout point de la construction.

#### 1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 1.1. Dispositions générales

###### 1.1.1. En UB

Les constructions et installations doivent être édifiées soit :

- À l'alignement des voies publiques ou privées (circulation automobile) et des emprises publiques ou privées (voies douces, piétonnes et cyclables hors voirie, espace vert, etc.); existantes, modifiées ou à créer, dans les conditions cumulatives suivantes :
  - Si la hauteur de la construction n'excède pas 4,00 mètres sur une profondeur de 5,00 mètres (distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des voies et emprises publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer) ;
  - Si la longueur cumulée de toutes les constructions implantées sur l'alignement n'excède pas 5,00 mètres.
- À au moins 5,00 mètres des voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

**Le nombre maximal de construction implantée sur l'ensemble des limites qu'il s'agissent de limite par rapport aux voies et emprises ou de limite séparative est fixé à une seule construction. La construction ne peut être édifiée de manière conjointe sur les deux types de limites.**

Les changements de destination et les changement d'affectation tels que mentionnés à l'article 2 au bénéfice d'une sous-destination "logement" sont autorisés seulement si l'implantation de ladite construction répond aux critères mentionnés ci-dessus.

Lorsque le projet est limitrophe à plusieurs limites sur voies ou emprise publiques, l'implantation à l'alignement sera celui qui répondra aux critères non cumulatifs et hiérarchisés suivants :

- Poursuivre l'alignement du bâti en ordre continu sur la voie ou l'emprise publique ;
- Assurer une orientation des façades principales favorable aux économies d'énergie. Dans ce cas, une clôture sera réalisée sur les autres limites.

###### 1.1.2. En UB1

Les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des voies publiques ou privées (circulation automobile) et des emprises publiques ou privées (voies douces, piétonnes et cyclables hors voirie, espace vert, etc.) existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions couvertes et non closes peuvent s'implanter en limite sur les voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer dans les conditions cumulatives suivantes :

- Lorsque l'emprise au sol maximale de la construction n'excède pas 30 m<sup>2</sup> ;
- Lorsque la construction ne dépasse pas 3,00 mètres de hauteur (TN avant travaux) ;
- Lorsque la construction ne dépasse pas 5,00 mètres de longueur cumulée sur l'ensemble des limites séparatives.

**Le nombre maximal de construction implantée sur l'ensemble des limites qu'il s'agissent de limite par rapport aux voies et emprises ou de limite séparative est fixé à une seule construction. La construction ne peut être édifiée de manière conjointe sur les deux types de limites.**

## 1.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19° et L.151-23° du code de l'urbanisme ;
- Lorsqu'un mur de clôture ancien est à conserver à l'alignement et assure la continuité bâti avec les constructions ;
- Lorsqu'un espace libre d'agrément arboré est créé en devant de parcelle ;
- Lorsque le projet de construction intéressé la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- Lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur ;
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.
- L'implantation des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des déchets est autorisée en limite sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas une hauteur de 3,00 mètres (TN avant travaux).

## 1.3. Les saillies sur les voies et emprises publiques

Les saillies de façades sur les voies et emprises publiques sont autorisées pour la réalisation de balcons et doivent satisfaire les règles suivantes :

- Lorsque la sous-face du balcon est située à une hauteur inférieure à 4,50 mètres du sol des voies ou emprises publiques, la saillie est limitée à 0,30 mètre ;

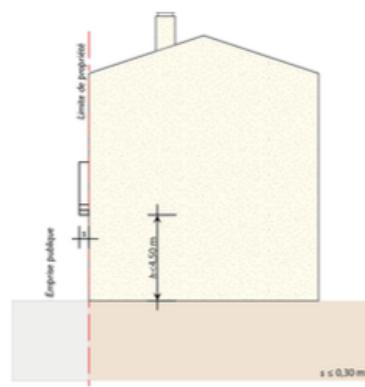


Schéma explicatif : Principes des saillies sur les voies et emprises publiques

- Lorsque la sous-face du balcon est située à une hauteur supérieure ou égale à 4,50 mètres du sol des voies et emprises publiques, la saillie est limitée à 0,50 mètres.

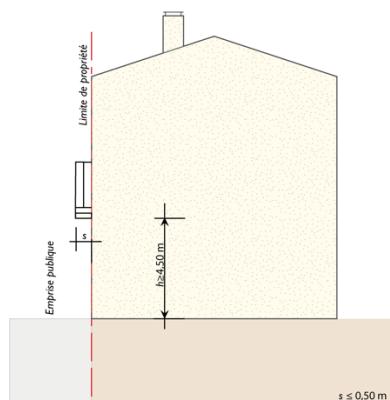


Schéma explicatif : Principe de saillie sur les voies et emprises publiques

La création de balcons doit respecter l'harmonie de l'ordonnancement des façades, notamment les symétries lorsqu'elles existent. Toutefois, les surplombs peuvent être interdits s'ils contribuent à :

- Rendre la circulation difficile des véhicules, piétons, cyclistes et autres usagers des mobilités douces,
- Favorisent la promiscuité entre deux constructions situées de part et d'autre de la voie ou l'emprise publique.

## 2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.1. Dispositions générales

#### 2.1.1. En UB

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3,00 mètres (distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives) des limites séparatives. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, ces reculs s'appliquent uniquement aux limites de l'opération.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque les constructions ne dépassent pas 4,00 mètres de (TN avant travaux) sur une profondeur minimale de 3,00 mètres ;
- Lorsque la construction s'appuie sur une construction existante sur le fond voisin de gabarit sensiblement identique.

**Le nombre maximal de construction implantée sur l'ensemble des limites qu'il s'agissent de limite par rapport aux voies et emprises ou de limite séparative est fixé à une seule construction. La construction ne peut être édifiée de manière conjointe sur les deux types de limites.**

Toutefois, les constructions couvertes et non closes peuvent s'implanter en limite séparative existantes, modifiées ou à créer dans les conditions cumulatives suivantes :

- Lorsque l'emprise au sol maximale de la construction n'excède pas 30 m<sup>2</sup> ;
- Lorsque la construction ne dépasse pas 3,00 mètres de hauteur.

L'ensemble des constructions implantées en limite séparative ne doivent pas excéder 10,00 mètres de longueur cumulée sur l'ensemble des limites séparatives.

#### 2.1.2. EN UB1

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres (distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives) des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque qu'il s'agit d'une opération d'ensemble et seulement sur les limites séparatives internes, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3,00 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$ ).
- Lorsque les constructions ne dépassent pas 4,00 mètres de hauteur (TN avant travaux);
- Lorsque la construction s'appuie sur une construction existante sur le fond voisin de gabarit sensiblement identique.

L'ensemble des constructions implantées en limite séparative ne doivent pas excéder 10,00 mètres de longueur cumulée sur l'ensemble des limites séparatives.

**Le nombre maximal de construction implantée sur l'ensemble des limites qu'il s'agissent de limite par rapport aux voies et emprises ou de limite séparative est fixé à une seule construction. La construction ne peut être édifiée de manière conjointe sur les deux types de limites.**

## 2.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Dans la mesure où l'implantation de la construction contribue à un ordonnancement urbain des constructions projetées entre elles ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19° et L.151-23° du code de l'urbanisme ;
- Si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- Lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur ;
- Lorsque la construction s'adosse à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines

## 3. Piscines et locaux techniques

Les bassins des piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives. Dans ce cas, la piscine ne devra pas excéder une hauteur maximale supérieure à 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

Les piscines implantées dans les marges de recul des cours d'eau doivent être situées au niveau du terrain naturel. Dans tous les autres cas, les piscines ne pourront pas s'implanter dans ces marges de recul afin de maintenir l'écoulement existant des eaux.

Les locaux techniques devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport à toutes limites et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phonique) pour le voisinage.

## 4. Implantation par rapport à une zone naturelle (N, Nep) ou agricole (A, A0)

Toutes constructions et installations doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres de toute limite donnant sur une zone naturelle ou agricole.

## 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 5.1. En zone UB

Les constructions doivent être édifiées à au moins 2,00 mètres les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

### 5.2. En secteur UB1

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## 6. maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage ou jusqu'au point le plus haut de l'acrotère de la construction, ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclus.

Les affouillements et exhaussements sont limités à ceux strictement nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone.

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,50 mètres. Le nombre de niveaux en élévation est limité à 2, y compris le rez-de-chaussée (R+1).

La hauteur totale maximale autorisée pour les constructions couvertes et non closes est de 3,00 mètres (TN avant travaux).

## 7. Emprise au sol des constructions

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

### 7.1. En zone UB

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter une surface supérieure à 60% de la surface de l'assiette foncière de l'opération. L'emprise au sol maximale des constructions couvertes et non closes est de 30m<sup>2</sup>.

### 7.2. En secteur UB1

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter une surface supérieure à 40% de la surface de l'assiette foncière de l'opération. L'emprise au sol maximale des constructions couvertes et non closes est de 30m<sup>2</sup>.

## Article 5. UB – STATIONNEMENT

---

### 1. Règles générales

#### *Cf. Dispositions générales du présent règlement*

Nonobstant les règles édictées dans les dispositions générales, les règles suivantes sont à respecter :

- Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.
- Dans les linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les changements de destination des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules peuvent être autorisés uniquement pour la création de commerces et activités de services.
- Les changements d'affectation des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules sont autorisés uniquement si les obligations en terme sont respectées dans les conditions prévues aux articles 2 et 5.
- Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur sécurité.
- La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
- Dans le cas où les parcs de stationnement seraient équipés d'ombrières photovoltaïques visées à l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme, les obligations en matière de plantations (1 arbre de haute tige par tranche de 4 emplacements véhicules) ne s'appliquent pas. Les dispositifs d'ombrières photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur des structures métal ou bois et leur hauteur ne pourra excéder 4,50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

### 2. Règles particulières

#### 2.1. Logements

Pour tout nouveau logement, il sera réalisé au moins 2 places de stationnement véhicules non closes.

Pour les logements existants, lorsque les stationnements existent, au moins 2 places véhicules par logement doivent être maintenues.

Pour les opérations de réhabilitation ou de division en volume, le logement éventuellement existant avant division doit être compté dans le calcul des obligations de stationnement.

Le pétitionnaire devra démontrer que l'accès aux emplacements de stationnement est suffisamment dimensionné et fonctionnel pour chaque véhicule et qu'il ne génère aucune gêne ou trouble à la circulation sur les voies et emprises publiques qui les desservent.

Pour les nouveaux immeubles de logements d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de :

- 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales,
- 2 emplacements vélo par logement à partir de 3 pièces principales.

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

## 2.2. Artisanat et Commerce de détails

Si des stationnements sont réalisés, le nombre de places sera proportionné aux besoins des établissements, à la fois pour le personnel et les visiteurs éventuels.

## 2.3. Bureau

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le nombre de places visiteurs sera proportionné aux besoins des établissements.

## 3. Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, il peut être tenu quitte de ses 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, en cours de réalisation ou à créer et situé dans un rayon de 300 mètres de l'opération,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## Article 6. UB – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

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

Ainsi, tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génioises, maçonnerie de façade ou encadrement en pierre de taille ou de blocage, même partielle, enduits anciens, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie) et pourront être restaurés afin de leur conférer leur caractère d'origine.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, et devront respecter la typologie d'origine lors d'éventuels travaux :

- Veiller à la mise en œuvre de techniques traditionnelles,
- Maîtriser les couleurs des enduits,
- Respecter les percements,
- Préserver les décors propres à chaque époque et construction.

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

### 1. Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

Les enduits seront de tonalité douce dans des variations de couleurs pierre (tons discrets de beige, jaune paille, jaune gris ou ocre léger) et les menuiseries plus foncées et de teintes variées. Les couleurs vives sont interdites.

## 2. Toiture

L’agencement des toitures respectera la logique d’organisation des toitures existantes (de la construction concernée, des constructions mitoyennes et avoisinantes). Les toitures seront à deux pentes entre 30% et 35%, sauf dans le cas d’une réfection ou d’un prolongement d’une toiture préexistante avec d’autres caractéristiques (toiture à une pente, pente d’un degré différent...). Le sens de faîtiage est parallèle à la voie publique principale. Au moins une des rives d’égout sera, autant que possible, dirigée vers la voie ou l’emprise publique d’alignement de la construction.

### 2.1.1. Débord de toiture

Les débords de toiture sont des éléments d’architecture traditionnels participant d’une part à la jonction entre la façade et la toiture, et d’autre part à éloigner les eaux de toiture des façades.

Toute construction doit disposer d’un débord de toiture lorsque ces dernières sont à pente de l’une des manières suivantes :

- Une génoise traditionnelle (non préfabriquée) composée d’un à deux rangs et dont chaque rang peut être dissocié avec un parefeuille ;
- Une corniche dont le dessin, si elle est moulurée notamment, sera en accord avec l’aspect général des façades ;

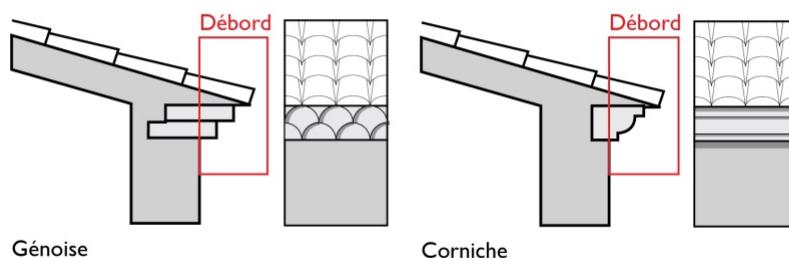


Schéma explicatif : Typologie de débords de toiture

Ces éléments quand ils existent, seront restaurés à l’identique. Dans le cas de reprise de toiture ou de surélévations, les débords de toiture auront les mêmes caractéristiques que ceux initiaux.

Les débords de toiture, par quelque moyen que ce soit, sont limités à 0,60 mètre de saillie par rapport à la façade.

Les débords de toiture sur les rives latérales des murs pignons doivent rester l’exception et limités aux constructions existantes.

### 2.1.2. Ouvrages techniques et éléments situés en toiture

Les ouvrages techniques et les éléments situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard des volumes des bâtiments et de la forme de la toiture afin d’en limiter l’impact visuel.

Les éléments de toiture type chatière, faitière ou lanterne seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.

Les poinçons sont autorisés s’ils participent à restituer l’aspect originel des toitures et couvertures. Dans les autres cas, tout poinçon est interdit.

### 2.1.3. Châssis ou fenêtre de toit / ouverture en toiture

Les châssis de toit sont limités à 2 unités par pan de toiture et seront de type patrimoine de proportions verticales. Leur surface est comprise entre 1m<sup>2</sup> et 5m<sup>2</sup> sans pouvoir dépasser 5% de la surface du pan de toiture.

Ils seront axés sur les baies ou les trumeaux du niveau inférieur et encastrés dans le plan de couverture, sans costières apparentes ni volet roulant.

#### 2.1.4. Terrasses en toiture

Pour toutes les constructions existantes et nouvelles, y compris les surélévations, les terrasses en toiture ne doivent pas représenter plus de 30% de l'emprise du niveau de la construction où elles sont créées. Seules les terrasses par « éventrement de toiture » sont autorisées. Les terrasses par éventrement de toiture sont assimilées à des toits terrasses.

Dans le cas d'une création par « éventrement de la toiture », les conditions suivantes doivent être réunies :

- Être assimilée à une cour intérieure ne donnant pas sur les rues et espaces publics,
- Maintenir une hauteur de 1,50 mètres au plus bas du toit,
- Avoir une profondeur maximale de 10 mètres,
- Être située au dernier niveau de la construction,
- Préserver la façade d'origine dans le cas où le bâtiment n'est pas surélevé,
- Maintenir la continuité visuelle de la toiture entre la façade principale et la façade en retrait,
- Être en retrait de 0,50 mètres depuis l'alignement de la façade,
- Conserver les éléments de rives et de couvertures d'origines pour les constructions existantes,
- Restituer la façade d'origine et les éléments de rives dans le cas où la construction est surélevée, ainsi que la continuité visuelle.

Seront tolérées, en couverture de ces toitures terrasses pour l'ombrage des voiles d'ombrages et une végétation.

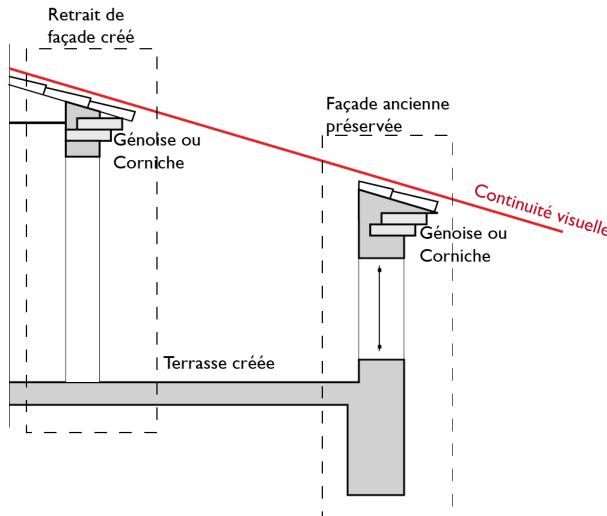


Schéma explicatif : Principe de respect de la continuité visuelle des toitures lors de la création d'une terrasse en toiture par éventrement

La construction de barbecues est interdite sur les terrasses. Les conduits de cheminée en terrasse sont admis sous réserve que leur implantation soit contiguë à une façade et qu'ils ne soient pas directement visibles depuis le domaine public. L'évacuation des eaux de pluie de terrasse par gargouille est interdite.

#### 2.1.5. Souches de cheminée

Les souches de cheminée devront être obligatoirement maçonneries et enduites dans la même couleur que la façade. Les modèles de conduits et de souches de cheminées ne pourront être standardisés ou préfabriqués. Les conduits nus, de cheminées ou de ventilation mécanique centralisée (V.M.C.) devront être habillés comme pour une souche de cheminée classique. Les conduits seront couronnés par une dalle en pierre, ou par des mitres en terre cuite dans le cas de conduits multiples dans une même souche. Les souches seront implantées préférentiellement au plus près du faîte.

À l'occasion de travaux, les conduites en amiante-ciment ou en métal seront supprimées. Aucun nouveau conduit en façade ne sera accepté (y compris sortie à ventouse).

### 2.1.6. Ouvrages en toiture / Souches de cheminée

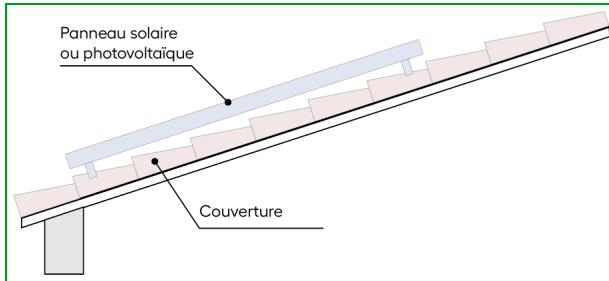
Les souches de cheminée devront être obligatoirement maçonnes et enduites dans la même couleur que la façade. Les conduits nus, de cheminées ou de ventilation mécanique centralisée (V.M.C.) devront être habillés comme pour une souche de cheminée classique. Aucun nouveau conduit en façade ne sera accepté.

### 2.1.7. Capteurs solaires

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures (surimposition inférieure ou égale à 0,15m). Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Les capteurs solaires doivent être intégrés dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous). Les installations solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être visibles depuis la rue.

#### POSE AUTORISÉE



#### POSE INTERDITE

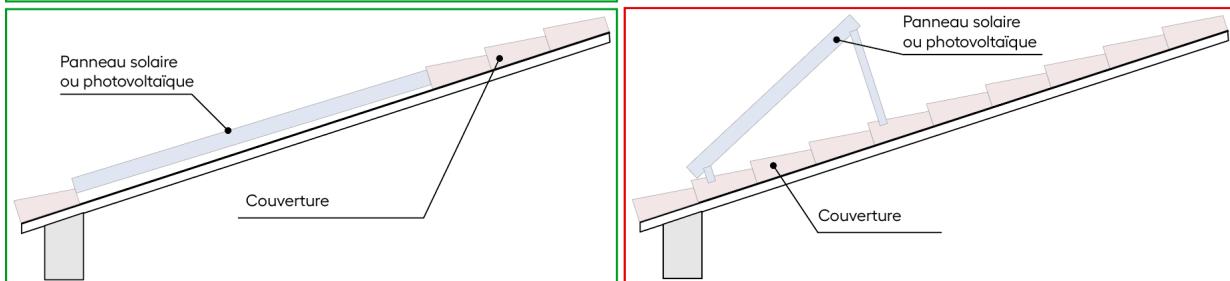


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture

## 3. Couverture

Hormis la dérogation des énergies renouvelables, les couvertures seront constituées, soit en :

- Tuile canal de terre cuite posée en courant et en couvert,
- Tuile romane (mécanique profil canal) de terre cuite.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi (si leur caractéristiques sont conformes aux éléments mentionnés ci-dessus et si leur étanchéité est conforme). Si elles ne sont pas de réemploi, les tuiles doivent être rondes de teinte paille, rosée ou vieillie non uniformes. Les couvertures en tôle et/ou bardage acier sont interdites.

Lors de travaux de réfection des toitures et couvertures, les constructions devront se mettre en conformité avec les présentes règles sauf pour des motifs lorsqu'il s'agit de rétablir le caractère d'origine des couvertures (au moment de leur construction).

En aucun cas, les plaques dites de « sous toiture » ne seront visibles. Elles seront autorisées à condition de n'être visibles ni en bas de pente, ni au niveau des rives, solins, etc. et de recevoir des tuiles canal de courant et des tuiles canal de couvert.

## 4. Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Les façades seront :

- Pour celles sans pierre ou d'un appareillage de remplissage : enduites en favorisant des mortiers comportant des sables locaux, avec une finition lissée ou talochée fin. Les enduits et crépis de finitions projetées, écrasées et rustiques sont interdits.
- Pour celles en pierre de taille : nettoyées avec mise en valeur en reprenant les joints entre les pierres.

La maçonnerie réalisée en moellons de pierre ou en pierre pré-taillées devra être jointée avec un mortier permettant d'obtenir une couleur identique à celle de la pierre. Les joints doivent être réalisés à fleur de parement de la pierre sans creux ni saillie.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellon de pierre ou fausse pierre de taille. Les matériaux incompatibles avec la tradition locale tels que briques, pans de bois, lauzes, ardoises et les revêtements plastiques et métalliques sont également interdits lorsqu'ils ne sont pas d'origine à la construction.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être enduits ou crépis (briques, parpaings, etc.) est interdit.

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

Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement. Il pourra être dérogé au nuancier de couleur lorsqu'il s'agit de restituer le caractère d'origine d'une construction.

Les travaux sur les constructions existantes (autres que les extensions et les démolitions / reconstructions) doivent :

- Respecter l'ordonnancement (rythmes verticaux et horizontaux) et les éléments de composition de ses façades (proportions des ouvertures notamment) ainsi que la cohérence et la qualité architecturale d'ensemble ;
- Restaurer ou remplacer en respectant leurs caractéristiques (dimensions, proportions, profils, couleurs et matériaux...), les éléments décoratifs maçonnés, les menuiseries et les ferronneries de la construction existante dès lors qu'ils représentent des composantes fortes de la construction

Les éléments anciens ou datant de l'époque de construction de l'immeuble devront être conservés et restaurés, repris à l'identique ou restitués : modénatures, profils de moulures, menuiseries et ferronneries...

À l'occasion de la réhabilitation ou d'un ravalement de façades, la suppression des éléments décoratifs originels (moulures, corniches, bandeaux, pilastres ...) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et de s'intégrer harmonieusement aux constructions existantes, les façades en bardage peuvent être admises.

### 4.1. Ouvertures / percements de la façade

L'ordonnancement général des ouvertures en façade devra être conservé ou restitué (alignement vertical et horizontal). Les nouvelles constructions devront s'inspirer des rythmes et des compositions des façades de la zone.

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées et non modifiées dans leur percement.

Les baies nouvelles sont autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes. Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées seront à dominante verticale : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

Toute façade doit maintenir une proportion de plein supérieure aux vides.

## 4.2. Éléments techniques en façade

Tout élément technique extérieur (antenne, parabole, bloc de climatisateur, canalisation, câbles...) ne doit être visible ni du domaine public ni des fonds voisins à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

### 4.2.1. Climatiseurs

La pose de climatiseurs à l'extérieur du bâtiment est admise sur les balcons si le bloc de climatisation est dissimulé par une grille composée de ventelles ou en tôle perforée. Les blocs de climatisation sont également autorisés en sous-sol, dans les combles, les garages ou en toiture (sans être visibles depuis la rue). Les installations extérieures seront à privilégier en position basse. Les blocs de climatisation en façade sont interdits.

Les raccordements et câblages seront placés à l'intérieur du bâtiment et ne devront en aucun cas être apparents ni en façade ni en toiture. L'évacuation des condensats sera traitée et aménagée de manière à ne pas être effectuée sur le domaine public.

### 4.2.2. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des façades ou teinte brute si en zinc. Les gouttières et descentes d'eau seront de section circulaire. Le tracé des gouttières et descentes d'eaux pluviales devra être le plus rectiligne, horizontal et vertical, possible.

### 4.2.3. Paraboles – Antennes – Lignes électriques

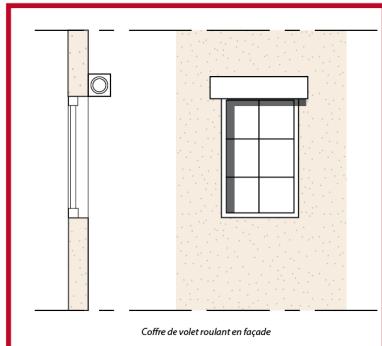
Les paraboles et antennes sont proscrites en façade. Elles seront implantées en toiture ou sous comble. Dans tous les cas le choix de l'implantation devra limiter leur impact visuel. En cas d'opération groupée, les dispositifs individuels seront proscrits au bénéfice de dispositifs collectifs.

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

## 5. Menuiseries / Ferronneries

Les menuiseries seront de préférence en bois, mais peuvent être admises en acier, aluminium laqué et PVC sous condition qu'elles reproduisent les menuiseries anciennes, notamment en respectant des teintes colorées et des teintes sombres afin de privilégier le contraste avec le traitement de la façade. Le blanc est exclu.

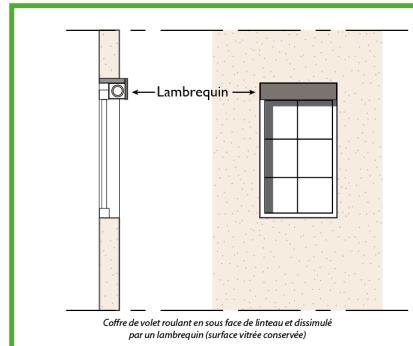
Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve que le coffre soit intégré au volume bâti, et qu'il ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction. Si le coffre de volet roulant ne peut être disposé de façon non visible, il doit être dissimulé par un lambrequin qui aura la même teinte que la menuiserie.



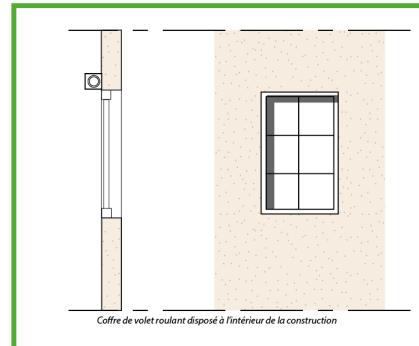
**INTERDIT**

Schéma explicatif :

Principe d'intégration du coffre de volet roulant à la construction



**AUTORISÉ**



**AUTORISÉ**

Les garde-corps, main-courante, grille de défense seront en ferronnerie, serrurerie ou métallerie. La couleur et la teinte seront choisies en harmonie avec celles des façades et des menuiseries. Les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées.

## 6. Bâti protégé

**Pour les constructions frappées d'une protection repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, il convient de se reporter à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.3.**

## Article 7. UB– BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

### 1. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre par tranche de 50 m<sup>2</sup> d'espace libre toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 73 m<sup>2</sup> = 1 tranche soit 1 arbre ; 78 m<sup>2</sup> = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres seront regroupés par 3 minimum et disposés sans alignement continu ;
- 1 arbre de haute tige par tranche de 4 emplacements véhicules sur les aires de stationnement dont le plan de plantation doit favoriser l'ombrage naturel des emplacements. Ces obligations s'appliquent à toutes les constructions non visées à l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme et sous réserve que les aires de stationnement ne soient pas équipées d'ombrières et aient une emprise au moins égale à 500 m<sup>2</sup>.

Les essences plantées peuvent se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) dans un souci d'intégration paysagère et pour favoriser la biodiversité. En outre, la plantation d'arbre devra respecter les dispositions issues du Code Civil.

Les espaces libres et les abords des constructions doivent être entretenus de façon à maintenir l'hygiène et la salubrité des habitations et de leur environnement.

### 2. Espaces et éléments protégés

**Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19° et de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter aux dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.3 du PLU.**

### 3. Clôtures

#### 3.1. Principes généraux

Si elles existent, les clôtures doivent obligatoirement être continues, sans retrait, renforcement ou excroissance à l'exception des entrées/accès pour permettre la réalisation de stationnement ouvert sur les voies et emprises publiques. Toute clôture doit être conçue de manière à maintenir les transparencies hydrauliques (barbacanes, ouvertures...).

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction. Le mur devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades de la construction, il ne sera pas autorisé de couleurs ou teintes trop éloignées l'une de l'autre (ocre orangé et gris par exemple). Les murs de clôture doivent être enduits sur toutes leurs faces. Il est interdit de laisser à nu les éléments maçonnes des clôtures. Les enduits seront talochés ou grattés fin.

Les murs réalisés en pierre sèche ou de blocage ne seront pas enduits ni crépis. A l'exception des pierres de taille, les éléments maçonnes des clôtures doivent être enduits, et avec le même traitement que celui de la construction principale dont elle dépend. Il est interdit de laisser à nu les éléments maçonnes des clôtures. La teinte du mur devra être en harmonie avec la teinte de la façade de la construction. Les boîtes aux lettres devront être encastrées ou dissimulées dans la clôture ou mur technique.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites. Les brise-vues (bois, plastique, métal) sont strictement interdits. Sont seules autorisées les lames occultantes glissées dans un treillis rigide. Les rehausses de clôtures de nature et d'aspect différents que la clôture existante sont strictement interdites. Tout portique ou élément « décoratif » tels que dé, roue de charrette, dauphin, etc. est interdit. De même, la réalisation d'ouverture de type fenêtre est interdite dans les murs pleins.

Les clôtures existantes non modifiées ou percées pour créer un portail ou un portillon ne sont pas concernées par les règles ci-après.

### 3.2. Principes applicables aux soutènements

#### 3.2.1. Rappels de définition

Il est rappelé qu'un soutènement ne peut retenir que des terres naturelles avant travaux. Tout soutènement retenant des terres en remblais (terres apportées par le projet) est assimilé à une clôture et non à un soutènement (CE, 18 novembre 1992, n°97363, Commune de Fuveau).

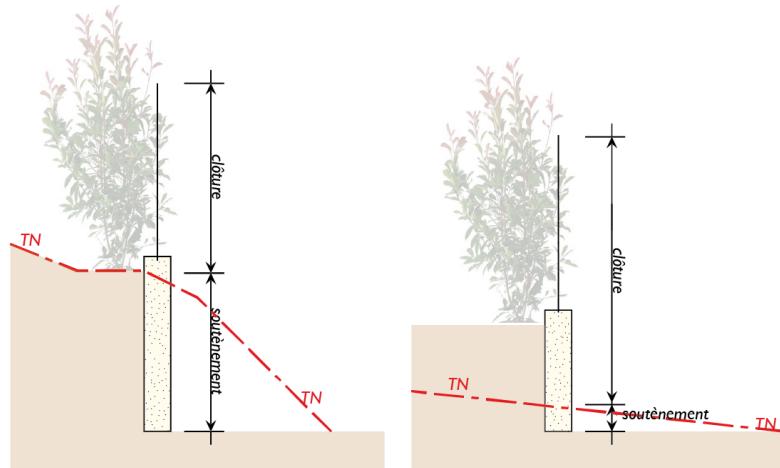


Schéma explicatif : Définition du soutènement

#### 3.2.2. Constitution des soutènements

Lorsque l'édition de soutènement de plus de 2,00 mètres de hauteur est rendue nécessaire par les aménagements et constructions, ils seront constitués de plusieurs niveaux d'une hauteur au plus égale à 2,00 mètres afin de former des terrasses. Chaque terrasse créée aura une largeur d'au moins 1,50 mètre et fera l'objet d'un traitement paysager soigné par la plantation d'arbres et arbustes notamment.

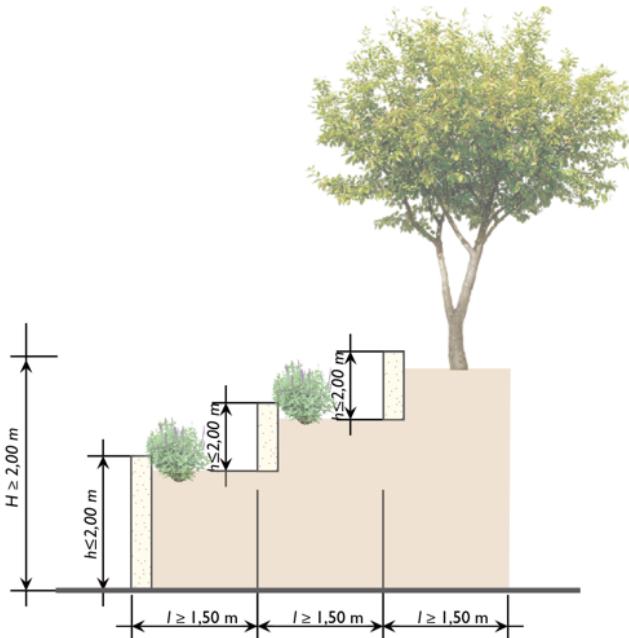


Schéma explicatif : Principe de constitution des soutènements sous forme de terrasses

Les soutènements donnant sur les voies et emprises publiques doivent être réalisés :

- en maçonnerie dont les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces visibles ;
- en enrochement en pierre naturelle sans liant hydraulique (béton...) et permettant leur plantation pour assurer leur insertion paysagère.

Les soutènements entre limites séparatives et au sein d'un même terrain seront de préférence en enrochement et plantés.

### 3.2.3. Composition des clôtures sur soutènement

Lorsque le soutènement en maçonnerie à une hauteur égale ou supérieure à 1,00 mètre, les murs de clôture sont limités à 1,00 mètre de hauteur. L'ensemble mur de soutènement + mur de clôture doit avoir une hauteur au plus égale à 3,50 mètres.

Lorsque le soutènement est en enrochement ou en mur en pierre, l'édition de murs de clôture à l'aplomb du soutènement est interdite.

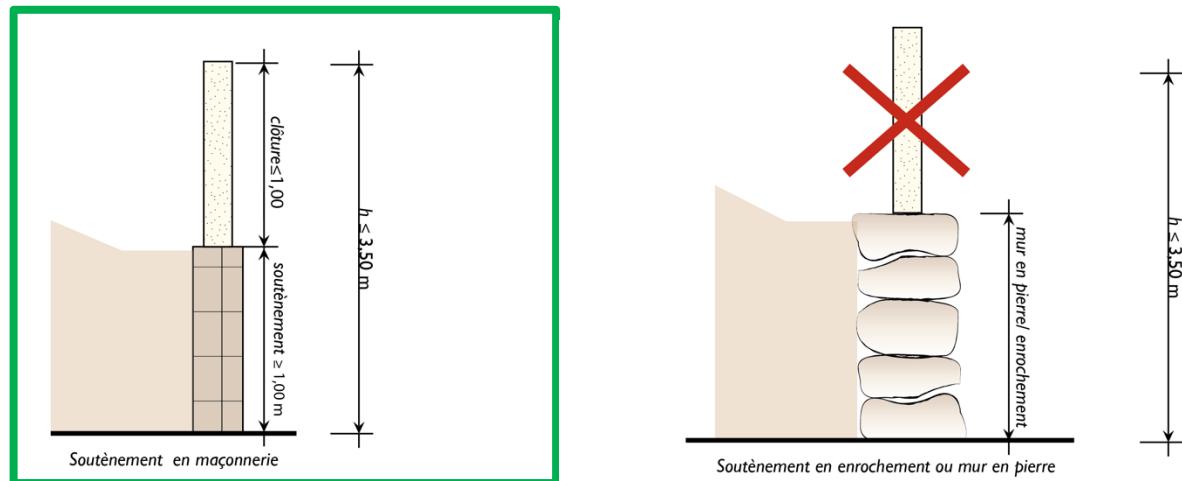


Schéma explicatif : Définition de la composition des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques sur soutènement

### 3.3. Composition des clôtures au droit des murs en pierre existants et enrochements

En aucun cas l'édition de clôtures au droit d'un mur en pierre ne doit porter atteinte à l'ouvrage existant, tant sur sa solidité que sur sa valeur esthétique et environnementale.

Les murs de clôtures devront être reculés d'au moins 1,00 mètre par rapport aux murs en pierre existants et aux enrochements. Seuls les grillages et grille à barreaudage sont autorisés à l'aplomb des murs en pierre et enrochements.

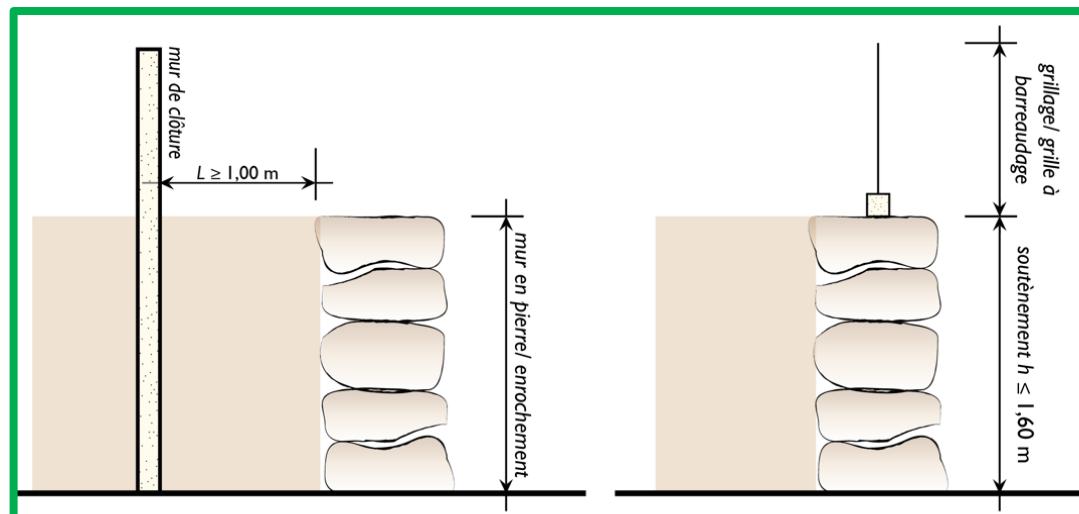


Schéma explicatif : Composition des clôtures au droit des murs en pierre existants et enrochements

### 3.4. Clôtures sur terrains en pente

Les clôtures sur les terrains en pente et dont la pente moyenne de la limite sur laquelle elles s'implantent est au plus égale à 5% seront parallèles au terrain.

Au-delà d'une pente de 5%, les clôtures pourront être édifiées à redans. Dans ce cas, chaque section de clôture aura une longueur au plus égale à 15,00 mètres.

Toutefois, lorsque le terrain est en pente et dans le cadre de clôtures à redans, des hauteurs plus importantes peuvent être admises sans que la plus petite hauteur puisse être supérieure à 1,60 mètre et la plus grande hauteur supérieure à 3,00 mètres.

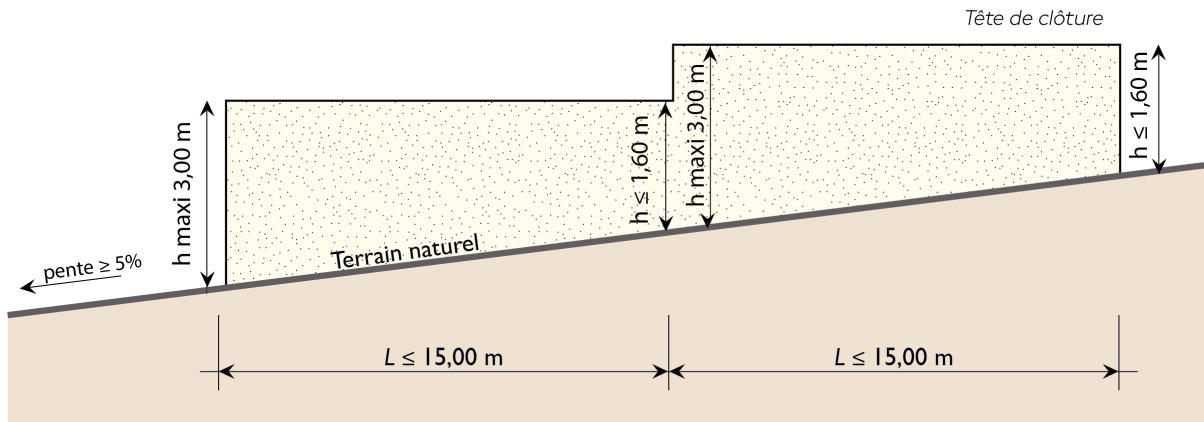


Schéma explicatif : Définition des hauteurs de clôtures dans le cas d'une pente égale ou supérieure à 5%

### 3.5. Hauteur et composition des clôtures

#### 3.5.1. Clôture sur voies et emprises publiques

Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies publiques ou privées, les clôtures, si elles existent, seront d'une hauteur de 1,80 mètres maximum et correspondront aux éléments suivants :

- un mur bahut d'une hauteur au plus égale à 1,00 mètre surmonté d'un grillage rigide ou d'une grille à barreaudage vertical jusqu'à 1,80 mètre de hauteur totale, les murs pleins toute hauteur sont autorisés ponctuellement pour marquer les entrées/accès sur une longueur au plus égale à 10,00 mètres sur la limite sur laquelle sont situés les entrées/accès. Les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelle... ;
- un grillage rigide ou d'une grille à barreaudage vertical toute hauteur, les murs pleins toute hauteur sont autorisés ponctuellement pour marquer les entrées/accès sur une longueur au plus égale à 10,00 mètres sur la limite sur laquelle sont situés les entrées/accès. S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelle... ;
- un mur plein toute hauteur, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelle... .

À l'échelle des opérations d'aménagement d'ensemble, il sera exigé une unité des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques. Une distinction pourra être faite selon qu'il s'agisse d'une clôture sur voie, sur espace vert, sur cheminement piéton, etc.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'essences méditerranéenne composée d'au moins 4 essences. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques.

Les essences plantées peuvent se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat), dans un souci d'intégration paysagère et pour favoriser la biodiversité. En outre, la plantation d'arbre devra respecter les dispositions issues du Code Civil.

### 3.5.2. Clôture sur les limites séparatives

Sur les limites séparatives, les clôtures, si elles existent, seront d'une hauteur de 1,80 mètres maximum. Le choix des clôtures sont laissées à l'appréciation des demandeurs. Les principes généraux restent applicables.

À l'échelle des opérations d'aménagement d'ensemble, il sera exigé une unité des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'essences méditerranéenne composée d'au moins 4 essences. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques. Les essences plantées peuvent se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) dans un souci d'intégration paysagère et pour favoriser la biodiversité. En outre, la plantation d'arbre devra respecter les dispositions issues du Code Civil.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 8. UB – ACCÈS ET VOIRIE

#### 1. Accès

*Cf. Dispositions générales du présent règlement*

#### 2. Voirie

*Cf. Dispositions générales du présent règlement*

### Article 9. UB – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

*Cf. Dispositions générales du présent règlement*



# ZONE UE

## Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine récente correspondant à la zone d'activités économiques existantes « les Combes » en entrée de ville ouest en bordure de la Route Départementale n°2. Ce site accueille principalement des activités artisanales, tertiaires, industrielle et commerciales.

La zone UE est scindée en 2 parts du chemin du Rieu :

- Au nord la ZAE des Combes dans laquelle s'implante des activités diverses accessible depuis la RD2 et le chemin des Combes
- Au sud, un vaste tènement destiné à accueillir un local technique et administratif de la Fédération des chasseurs de l'Hérault

**La zone UE fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.**

## Prescriptions particulières applicables à la zone

La zone UE est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- L151-41 ° / Emplacements réservés
- L151-19° / Les protections patrimoniales : éléments ponctuels, linéaires et surfaciques
- L.151-28° / Dépassement des règles de constructibilités prévu
- L211-1 / Droit de préemption urbain

## Servitudes d'utilité publique

La zone UE est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivante :

- A2 : Servitudes de passage des conduites souterraines d'irrigation :
  - Aqua Domitia / Maillon Nord Gardiole / Biterrois
- PT2 Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les perturbations électromagnétiques
  - PT2 LH Station Montpeyroux Saint-Baudille n°034140169 / Saint-Pargoire / Roquefort n°0340140165
- PM1 : Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers :
  - PPRN d'inondations Moyenne Vallée de l'Hérault (Nord) Communes de Aspiran, Bélarga, Campagnan, Canet, Le Pouget, Paulhan et Tressan approuvé par arrêté préfectoral le 28/10/2002

## Risques naturels

La zone UE est concernée par les risques et nuisances suivants :

- Inondation
  - PPRN d'inondations Moyenne Vallée de l'Hérault (Nord)
- Retrait-gonflement des argiles
  - Aléa retrait-gonflement des argiles
- Feu de forêt
  - Obligation légale de Débroussaillement (OLD)
- Classement sonore des infrastructures terrestres de transport RD
  - Prescriptions d'isolement acoustique renforcées en application de l'arrêté préfectoral du 21 mai 2014

## SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

### Article 1. UE – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1. Destinations et sous-destinations des constructions

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé. Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Exploitation agricole et forestière
  - Exploitation agricole
  - Exploitation forestière
- Habitation
  - Logement
  - Hébergement
- Commerce et activités de services
  - Restauration
  - Commerce de gros
  - Hôtels
  - Autres hébergements touristiques
  - Cinéma
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
  - Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacle
  - Équipements sportifs
  - Lieux de culte
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
  - Entrepôt
  - Centre de congrès et d'exposition
  - Cuisine destinée à la vente en ligne

#### 2. Utilisations et affectations des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les aires de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,
- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces protégés au titre des articles L.151-19° et L.151-23° du code de l'urbanisme,
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques,
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5,00 mètres, support inclus.

Les conditions applicables à l'occupation « Autres dépôts de matériaux ou matériels » sont les suivantes :

- Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et qu'elles soient masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques, par la présence de constructions, et/ou de murs ou clôtures, et/ou de plantations denses et de haute tige dans l'unité foncière.

## Article 2. UE – CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

---

**Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu.**

### 1. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Seuls les locaux techniques nécessaires aux réseaux sont autorisées tels que local fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, etc. Les équipements des réseaux tels que les stations d'épuration sont interdits.

### 2. Changements de destination

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement.

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable article R.421-17 dont le R.421-17 d et le R.421-17-1-d du code de l'urbanisme.

### 3. Changement d'affectation

Les changements d'affectation des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules sont autorisés uniquement si les obligations en terme de stationnements sont respectées dans les conditions prévues à l'article 5.

### 4. Installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

## Article 3. UE – MIXITÉ SOCIALE

---

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### Article 4. UE – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

#### 1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 15,00 mètres depuis la Route départementale n°2 et 5,00 mètres des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Lorsque le projet est limitrophe à plusieurs limites sur voies ou emprise publiques, l'implantation à l'alignement sera celui qui répondra aux critères non cumulatifs et hiérarchisés suivants :

- Poursuivre l'alignement du bâti en ordre continu sur la voie ou l'emprise publique ;
- Assurer une orientation des façades principales favorable aux économies d'énergie. Dans ce cas, une clôture sera réalisée sur les autres limites.

##### 1.1. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19<sup>e</sup> et L.151-23<sup>e</sup> du code de l'urbanisme ;
- Lorsqu'un espace libre d'agrément arboré est créé en devant de parcelle ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- Lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur ;
- L'implantation des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des déchets est autorisée à l'alignement sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas une hauteur de 3,00 mètres.
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

## 2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle

### 2.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.

### 2.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Dans la mesure où l'implantation de la construction contribue à un ordonnancement urbain des constructions projetées entre elles ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19° et L.151-23° du code de l'urbanisme ;
- Si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- Lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur ;
- Lorsque la construction s'adosse à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines

## 3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## 4. Implantation par rapport à une zone naturelle (N, Nep) ou agricole (A, A0)

Toutes constructions et installations doivent être édifiées à au moins 10,00 mètres de toute limite donnant sur une zone naturelle ou agricole.

## 5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîte ou jusqu'au point le plus haut de l'acrotère de la construction, ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclus.

Les affouillements et exhaussements sont limités à ceux strictement nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone.

La hauteur totale maximale autorisée est de 10,00 mètres. Le nombre de niveaux en élévation est limité à 2, y compris le rez-de-chaussée (R+1).

## 6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter une surface supérieure à 50% de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

## Article 5. UE – STATIONNEMENT

### *Cf. Dispositions générales du présent règlement*

Nonobstant les règles édictées dans les dispositions générales, les règles suivantes sont à respecter :

- Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.
- Les changements d'affectation des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules sont autorisés uniquement si les obligations en terme sont respectées dans les conditions prévues aux articles 2 et 5.
- Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur sécurité.
- La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile.
- Les aires de stationnement doivent privilégier le minimum de surfaces imperméables et l'usage de matériaux et techniques favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

Dans le cas où les parcs de stationnement seraient équipés d'ombrières photovoltaïques visées à l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme, les obligations en matière de plantations (1 arbre de haute tige par tranche de 4 emplacements véhicules) ne s'appliquent pas. Les dispositifs d'ombrières photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur des structures métal ou bois et leur hauteur ne pourra excéder 4,50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

Toute opération doit prévoir sur le terrain d'assiette un nombre suffisant de stationnement véhicule pour répondre aux besoins des emplois et de la clientèle. De même, un nombre minimal de 5 emplacements pour les vélos sera prévu par opération.

### 1. Règles applicables aux industries et aux entrepôts

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 1 emploi, toujours arrondis à l'unité supérieure ;
- 1 emplacement poids-lourds par tranche de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 emplacement deux-roues motorisé par tranche de 10 emplois, toujours arrondis à l'unité supérieure ;
- 5 emplacements vélo couverts et préférentiellement situés à proximité de l'entrée des constructions.

### 2. Règles applicables bureaux

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les nouvelles constructions, l'équivalent de 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment en emplacements vélos, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- Pour les constructions existantes disposant d'un parc de stationnement pour véhicules motorisés annexe d'au moins 10 emplacements faisant l'objet de travaux, l'équivalent de 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment en emplacements vélos, toujours arrondi à l'unité supérieure.
- Pour les constructions existantes disposant d'au moins 10 emplacements de stationnement pour véhicules motorisés faisant l'objet de travaux, l'équivalent de 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment ou les locaux du copropriétaire en emplacements vélos, toujours arrondi à l'unité supérieure.

## Article 6. UE– ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

### 1. Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

Les enduits seront de tonalité douce dans des variations de couleurs pierre (tons discrets de beige, jaune paille, jaune gris ou ocre léger) et les menuiseries plus foncées et de teintes variées. La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

### 2. Toiture

#### 2.1. Forme de toiture

L'agencement des toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes (de la construction concernée, des constructions mitoyennes et avoisinantes). Les toitures seront à deux pentes entre 30% et 35%, sauf dans le cas d'une réfection ou d'un prolongement d'une toiture préexistante avec d'autres caractéristiques (toiture à une pente, pente d'un degré différent...). Le sens de faîtiage est parallèle à la voie publique principale. Au moins une des rives d'égout sera, autant que possible, dirigée vers la voie ou l'emprise publique d'alignement de la construction.

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées et admettront une pente minimale de 5%. Sont acceptées des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toiture terrasse, toiture métallique, bac acier, couverture en verre, rouleau d'asphalte, etc....). Les toitures plates ou à faibles pentes seront intégrées et dissimulées derrière l'acrotère.

#### 2.2. Débord de toiture

Les débords de toiture sont des éléments d'architecture participant d'une part à la jonction entre la façade et la toiture, et d'autre part à éloigner les eaux de toiture des façades.

Les débords sur les murs gouttereaux (rives d'égout) sont **obligatoires**. Ils seront composés d'une avancée de charpente au moins égale à 0,30 mètre, obligatoirement habillé d'un coffrage de la même couleur et teinte que les menuiseries de la construction ou en harmonie avec la couleur des façades. Les débords de toiture, par quelque moyen que ce soit, sont limités à 0,50 mètre de saillie par rapport à la façade.

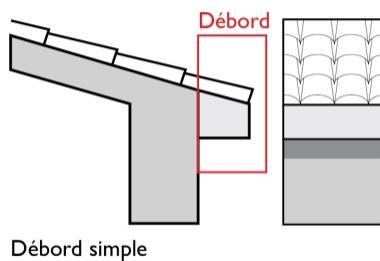


Schéma explicatif : Typologie de débords de toiture

Les débords de toiture sur les rives latérales des murs pignons doivent rester l'exception et limités aux constructions existantes. Dans le cas de reprise de toiture ou de surélévations, les débords de toiture auront les mêmes caractéristiques que ceux initiaux.

### 2.3. Ouvrages techniques et éléments situés en toiture

#### 2.3.1. Capteurs solaires

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures (surimposition inférieure ou égale à 0,15m). Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Les capteurs solaires doivent être intégrés dans l'alignement de la pente de la toiture ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- Devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- Ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- La hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.

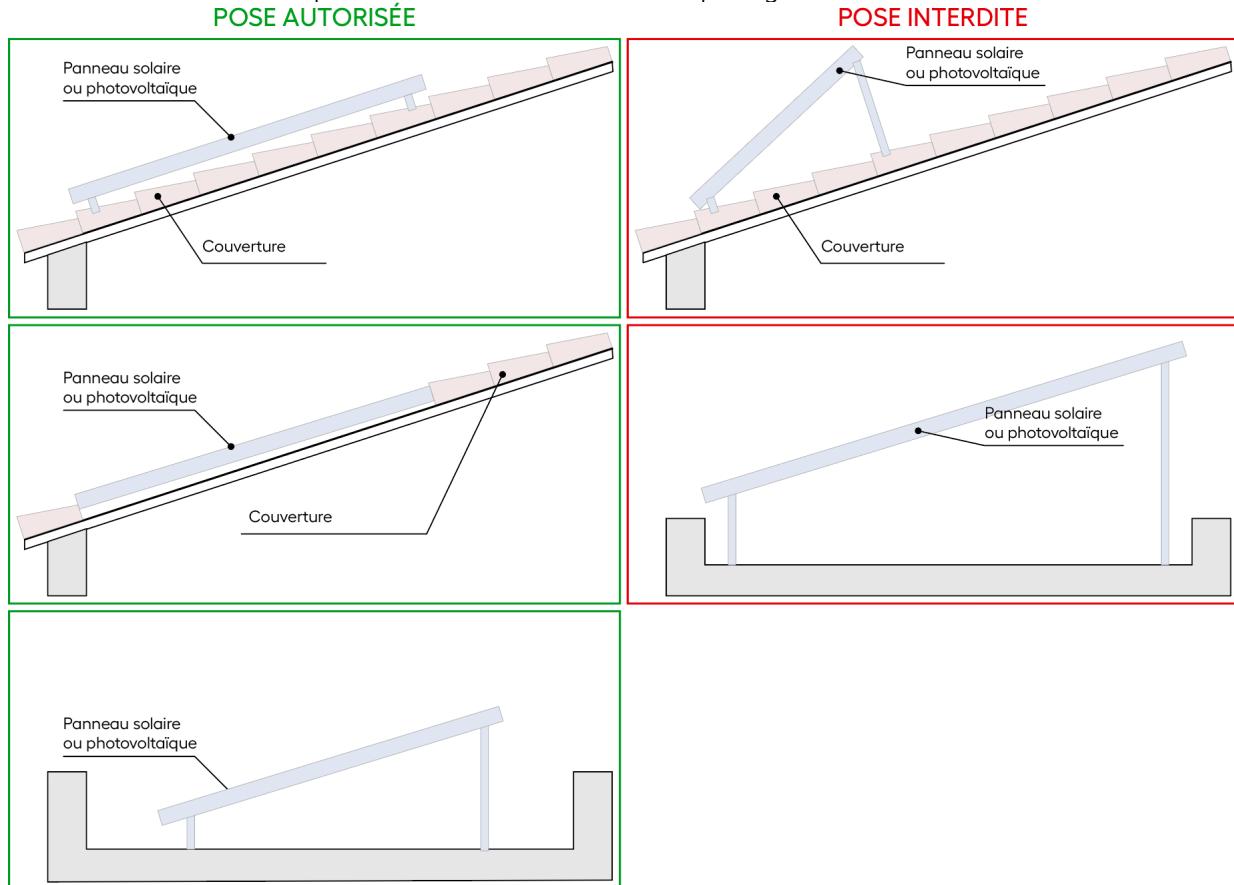


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture

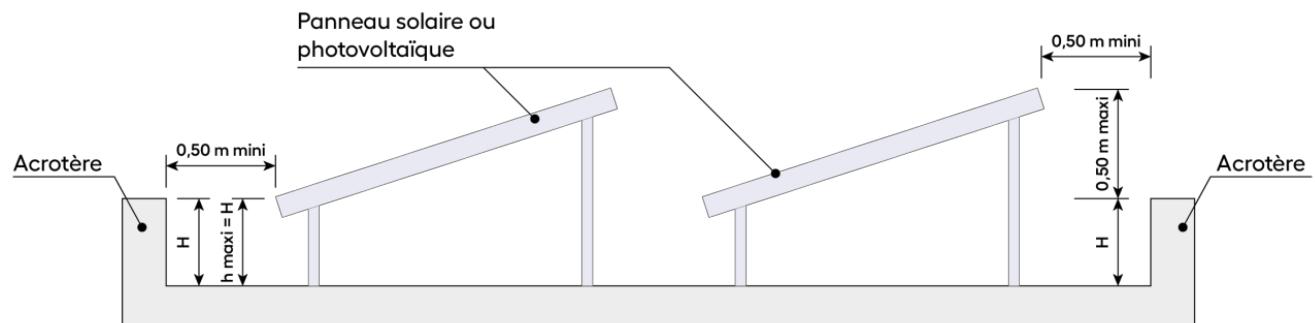


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

## 2.4. Ouvrages techniques, souches de cheminées, VMC

Les ouvrages techniques et les éléments situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard des volumes des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les modèles de conduits et de souches de cheminées ne pourront être standardisés ou préfabriqués. Les conduits nus, de cheminées ou de ventilation mécanique centralisée (V.M.C.) devront être obligatoirement maçonnes et enduites dans la même couleur que la façade.

Les conduits seront couronnés par une dalle en pierre, ou par des mitres en terre cuite dans le cas de conduits multiples dans une même souche. Les souches seront implantées préférentiellement au plus près du faîte. Aucun nouveau conduit en façade ne sera accepté.

À l'occasion de travaux, les conduites en amiante-ciment ou en métal seront supprimées. Aucun nouveau conduit en façade ne sera accepté (y compris sortie à ventouse).

## 3. Couverture

Lorsque les toitures sont couvertes de tuiles, les tuiles seront de teinte claire (rosé par exemple). Les éléments de toiture type chatière, faîtière, lanterne ou poinçon seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites. Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Lors de travaux de réfection des toitures et couvertures, les constructions devront se mettre en conformité avec les présentes règles sauf pour des motifs lorsqu'il s'agit de rétablir le caractère d'origine des couvertures (au moment de leur construction).

En aucun cas, les plaques dites de « sous toiture » ne seront visibles. Elles seront autorisées à condition de n'être visibles ni en bas de pente, ni au niveau des rives, solins, etc. et de recevoir des tuiles canal de courant et des tuiles canal de couvert.

## 4. Façades

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général, avec utilisation des matériaux locaux. Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement). La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les façades enduites auront une finition talochée ou grattée fin. Les enduits et crépis plastiques, les enduits et crépis projetés à la truelle à grains grossiers, les enduits et crépis écrasés et les enduits et crépis projetés à gouttelettes ou de type tyrolien sont interdits.

Le bardage métallique ou un bardage composite de type panneaux HPL stratifié haute pression est autorisée pour l'édition des murs des nouvelles constructions. L'emploi de parements brillants ou de matériaux réfléchissants ou polis est interdit. La teinte des bardages devra s'intégrer dans le paysage naturel. Les bardages en bois seront maintenus dans leur aspect naturel (traitement incolore du bois).

Tout ornement et toute fantaisie architecturale sont proscrits (enjolivures, exubérances, rajouts, garnitures, fers forgés trop travaillés, faux décors, arcature indépendante, balustre...).

### 4.1. Ouvertures / percements de la façade

L'ordonnancement général des ouvertures en façade est prescrit (alignement vertical et horizontal). Un soin particulier sera apporté au positionnement des ouvertures et au rythme des pleins et des vides. Toute façade doit maintenir une proportion de plein supérieure aux vides. Pour les nouvelles constructions, tous les linteaux seront droits (horizontaux).

## 4.2. Éléments techniques visibles en façade

Tout élément technique extérieur (antenne, parabole, bloc de climatisateur, canalisation, câbles...) ne doit être visible ni du domaine public ni des fonds voisins à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

### 4.2.1. Climatiseurs

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue.

Les climatiseurs directement visibles depuis l'espace public sont interdits. Les installations extérieures seront à privilégier en position basse et si possible au sous-sol. La pose de climatiseurs à l'extérieur du bâtiment est admise en façade, si le bloc de climatisation est dissimulé par une grille composée de ventelles ou en tôle perforée. Leur implantation en limite séparative est interdite et doit être placés à plus de 2,00 mètres de ces limites.

Les raccordements et câblages seront placés à l'intérieur du bâtiment et ne devront en aucun cas être apparents ni en façade ni en toiture. L'évacuation des condensats seront canalisées et traitées de manière à ne pas être effectuée sur le domaine public.

### 4.2.2. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Qu'il s'agisse de descente de toiture ou de terrasse, le parcours des descentes d'eau devra être au plus possible vertical et sans coude ou dévoiement. Ils seront implantés de façon à ne pas nuire à l'ordonnancement des façades et à ne pas porter atteinte aux éléments de décor ; leur implantation dans les constructions est à privilégier pour les terrasses. Les coudes et dévoiements dans le plan de la façade sont amis sous réserve que leur nombre soit limité et que leur longueur soit la plus petite possible. Les évacuations d'eaux usées sont interdites en façade.

### 4.2.3. Paraboles – Antennes – Lignes électriques

Les paraboles et antennes sont proscrites en façade. Elles seront implantées en toiture ou sous comble. Dans tous les cas le choix de l'implantation devra limiter leur impact visuel.

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

## 5. Menuiseries / Ferronneries

Les menuiseries seront de préférence en bois, mais peuvent être admises en acier, aluminium laqué et PVC. Toutes les menuiseries seront de couleurs et de teintes identiques sur l'ensemble de la construction. Toutefois, les portes d'entrée et de garage auront la même couleur et teinte qui pourra être différente de celle des autres menuiseries de la construction. Dans ce cas, il sera recherché une harmonie de couleurs à l'échelle de la façade.

Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve que le coffre soit intégré au volume bâti, et qu'il ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction. Si le coffre de volet roulant ne peut être disposé de façon non visible, il doit être dissimulé par un lambrequin qui aura la même teinte que la menuiserie.

Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits. Les volets brises-soleil orientables sont autorisés.

Les garde-corps, main-courante, grille de défense seront en ferronnerie, serrurerie ou métallerie. La couleur et la teinte seront choisies en harmonie avec celles des façades et des menuiseries et seront de teinte foncée.

## 6. Bâti protégé

**Pour les constructions frappées d'une protection repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, il convient de se reporter à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.3.**

## Article 7. UE– BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

### 1. Espaces libres et plantations

**Le coefficient d'espace libre minimal est fixé à 20% de l'assiette foncière des constructions.**

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

Les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre par tranche de 75 m<sup>2</sup> d'espace libre toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 73 m<sup>2</sup> = 1 tranche soit 1 arbre ; 78 m<sup>2</sup> = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres seront regroupés et disposés sans alignement continu ;
- 1 arbre de haute tige par tranche de 4 emplacements véhicules sur les aires de stationnement dont le plan de plantation doit favoriser l'ombrage naturel des emplacements. Ces obligations s'appliquent à toutes les constructions non visées à l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme et sous réserve que les aires de stationnement ne soient pas équipées d'ombrières et aient une emprise au moins égale à 500 m<sup>2</sup>.

Les haies doivent se composer d'au moins 4 essences. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques. Les essences plantées peuvent se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) dans un souci d'intégration paysagère et pour favoriser la biodiversité. En outre, la plantation d'arbre devra respecter les dispositions issues du Code Civil.

Les espaces libres et les abords des constructions doivent être entretenus de façon à maintenir l'hygiène et la salubrité des constructions et de leur environnement.

### 2. Espaces et éléments protégés

***Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19° et de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter aux dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.3 du PLU.***

### 3. Clôtures

#### 3.1. Principes généraux

Si elles existent, les clôtures doivent obligatoirement être continues, sans retrait, renforcement ou excroissance à l'exception des entrées/accès pour permettre la réalisation de stationnement ouvert sur les voies et emprises publiques. Toute clôture doit être conçue de manière à maintenir les transparencies hydrauliques (barbacanes, ouvertures...).

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction. Le mur devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades de la construction, il ne sera pas autorisé de couleurs ou teintes trop éloignées l'une de l'autre (ocre orangé et gris par exemple). Les murs de clôture doivent être enduits sur toutes leurs faces. Il est interdit de laisser à nu les éléments maçonnés des clôtures. Les enduits seront talochés ou grattés fin. Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites. Les brise-vues (bois, plastique, métal,) sont strictement interdits.

Les boîtes aux lettres devront être encastrées ou dissimulées dans la clôture ou mur technique.

Les rehaussements de clôtures de nature et d'aspect différents que la clôture existante sont strictement interdites.

Tout portique ou élément « décoratif » tels que dé, roue de charrette, dauphin, etc. est interdit. De même, la réalisation d'ouverture de type fenêtre est interdite dans les murs pleins.

#### 3.2. Hauteur et composition des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

Sur les limites de voies et emprises publiques et sur les limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- Soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- Soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 1,00 mètre, surmonté d'un barreaudage vertical d'une hauteur de 0,80 mètres ;
- Soit d'un treillis rigide d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences méditerranéenne composée de 4 espèces végétales au minimum ou de plantes grimpantes plantées.

### 3.3. Compteurs, coffrets techniques et boîtes aux lettres

Les compteurs, coffrets techniques des réseaux (eau, électricité, gaz et télécommunication) et boîtes aux lettres seront regroupés et intégrés aux clôtures sans saillie sur les voies et emprises publiques.

### 3.4. Portails et portillons

Les portails et portillons seront de forme simple et de la même couleur et teinte. Les formes arrondies ou brisées, les volutes, chapeaux de gendarme... sont interdits. La hauteur des portails et portillons ne pourra pas excéder celle de la clôture.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 8. UE – ACCÈS ET VOIRIE

#### 1. Accès

*Cf. Dispositions générales du présent règlement*

Les nouveaux accès individuels ou collectifs sur la RD 2 sont interdits.

#### 2. Voirie

*Cf. Dispositions générales du présent règlement*

### Article 9. UE – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

*Cf. Dispositions générales du présent règlement*



# ZONE UEP

## Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine équipée qui comprend différents secteurs de Canet destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics. L'objectif est de maintenir ces espaces, leurs caractéristiques et leur vocation afin de permettre le développement de l'offre d'équipements dans la commune, mais aussi le renouvellement et le renforcement de l'offre existante. La zone Uep couvre cinq secteurs du village :

- Secteur du « Bois d'Andrieu » au nord de la zone agglomérée positionné en bordure de la Route départementale n°130 dite Route de Brignac, dédié aux équipements sportifs de plein-air existants et plateaux sportifs existants (demi-terrain de football, vestiaires et salle de réception attenants, terrains et murs de tennis, city-stade, pumprack), les aires de stationnements attenantes et comportant une extension permettant de conforter ce pôle d'attractivité et d'affirmer sa vocation sportive et de loisirs.
- Secteur « le Claou » au centre de la zone agglomérée positionné et le chemin du Pompage, dédié aux équipements scolaires (école maternelle « les Canaillous », école élémentaire et primaire « les Oliviers », cantine scolaire, bibliothèque municipale, crèche « la Ritounelle », relais petite enfance « l'arbre à bulles », centre de loisirs) les différentes aires de jeux d'enfants et les aires de stationnements attenantes.
- Secteur « le Vieux Village » en bordure de la Route départementale n°2 au sud-est de la zone agglomérée dédié à la salle polyvalente Saint-Martin, l'espace public et les aires de stationnements attenantes, les boulodromes, les vestiaires et la buvette liés au terrain sportif attenant et enfin la tour Saint-Martin;
- Secteur « la Crouzette » en bordure de la Route départementale n°130 au sud de la zone agglomérée dédié au cimetière, son extension récente et l'aire de covoiturage communale;
- Secteur « Libournas / Lou Claourous » en bordure de la Route départementale n°130 dédié à la station d'épuration et ses bassins de lagunage. Secteur « Libournas / Lou Claourous » en bordure de la Route départementale n°130 dédié à la station d'épuration et ses bassins de lagunage. Les bassins de la STEP sont susceptibles d'accueillir des installations dédiées à la production d'énergie photovoltaïque.

## Prescriptions particulières applicables à la zone

La zone UEp est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- L151-41 ° / Emplacements réservés
- L151-19° / Les protections patrimoniales : éléments ponctuels, linéaires et surfaciques
- L.151-28° / Dépassement des règles de constructibilités prévu
- L211-1 / Droit de préemption urbain

## Servitudes d'utilité publique

La zone UEp est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- A2 : Servitudes de passage des conduites souterraines d'irrigation :
  - Aqua Domitia / Maillon Nord Gardiole / Biterrois
- PM1 : Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers :
  - PPRN d'inondations Moyenne Vallée de l'Hérault (Nord) Communes de Aspiran, Bélarga, Campagnan, Canet, Le Pouget, Paulhan et Tressan approuvé par arrêté préfectoral le 28/10/2002
- PT2 Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les perturbations électromagnétiques
  - PT2 LH Station Montpeyroux Saint-Baudille n°034140169 / Saint-Pargoire / Roquefort n°0340140165

## Risques et nuisances

La zone UEp est concernée par les risques et nuisances suivants :

- Inondation
  - PPRN d'inondations Moyenne Vallée de l'Hérault (Nord)
  - Atlas des zones inondables de l'Hérault – Moyenne et Basse vallée de l'Hérault
  - Risque inondation aux abords des cours d'eau : frans-bords non aedificandi
- Retrait-gonflement des argiles
  - Aléa retrait-gonflement des argiles
- Feu de forêt
  - Aléa feu de forêt
  - Obligation légale de Débroussaillement (OLD)
- Classement sonore des infrastructures terrestres de transport RD
  - Prescriptions d'isolement acoustique renforcées en application de l'arrêté préfectoral du 21 mai 2014

## SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

### Article 1. UEP – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1. Destinations et sous-destinations des constructions

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé. Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Exploitation agricole et forestière
  - Exploitation agricole
  - Exploitation forestière
- Habitation
  - Logement
  - Hébergement
- 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
  - Hôtels
  - Autres hébergements touristiques
  - Cinéma
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
  - Salles d'art et de spectacle
  - Lieux de culte
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
  - Industrie
  - Entrepôt
  - Bureau
  - Centre de congrès et d'exposition
  - Cuisine destinée à la vente en ligne

#### 2. Utilisations et affectations des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces protégés au titre des articles L.151-19° et L.151-23° du code de l'urbanisme.

### Article 2. UEP – CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

**Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu.**

Sont autorisés, les dispositifs et locaux techniques liés à la production d'énergie photovoltaïque, sous réserve qu'ils s'intègrent au site et ne dénaturent pas les paysages et l'entretien des bassins de lagunage existants.

## Article 3. UEP – MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### Article 4. UEP – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 1.1. Cas général

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à au moins 3,00 mètres des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

#### 2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.

#### 3. Implantation par rapport à une zone naturelle (N, Nep) ou agricole (A, A0)

A l'exception des dispositifs et locaux techniques liés à la production d'énergie photovoltaïque, toutes constructions et installations doivent être édifiées à au moins 10,00 mètres de toute limite donnant sur une zone naturelle ou agricole.

#### 4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

#### 5. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faîte ou à l'acrotère. La hauteur totale maximale autorisée est de 10,00m.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Les dispositifs et locaux techniques liés à la production d'énergie photovoltaïque ne pourront pas excéder une hauteur de 4,00 mètres.

Les affouillements et exhaussements sont limités à ceux strictement nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone.

#### 6. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## Article 5. UEP – STATIONNEMENT

### *Cf. Dispositions générales du présent règlement*

Nonobstant les règles édictées dans les dispositions générales, les règles suivantes sont à respecter :

- Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.
- La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile.
- Dans le cas où les parcs de stationnement seraient équipés d'ombrières photovoltaïques visées à l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme, les obligations en matière de plantations (1 arbre de haute tige par tranche de 4 emplacements véhicules) ne s'appliquent pas. Les dispositifs d'ombrières photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur des structures métal ou bois et leur hauteur ne pourra excéder 4,50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

## Article 6. UEP – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

## 7. Bâti protégé

**Pour les constructions frappées d'une protection repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, il convient de se reporter à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.3.**

## Article 7. UEP – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

### 1. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements véhicule. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En outre, la plantation d'arbre devra respecter les dispositions issues du Code Civil.

Les espaces libres et les abords des constructions doivent être entretenus de façon à maintenir l'hygiène et la salubrité des constructions et de leur environnement.

### 2. Espaces et éléments protégés

***Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19° et de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter aux dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.3. du PLU.***

### 3. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre exceptée pour les établissements d'enseignement où la hauteur maximale est de 3,00 mètres.

## **SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article 8. UEP – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

*Cf. Dispositions générales du présent règlement*

#### **2. Voirie**

*Cf. Dispositions générales du présent règlement*

### **Article 9. UEP – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

*Cf. Dispositions générales du présent règlement*



# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

## ZONE 0AU

### Caractère de la zone

Article R153-20 du code de l'urbanisme

*"Lorsque les voies ouvertes au public 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 est 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."*

Localisées en entrée ouest de la commune, qui constitue un secteur à enjeux paysagers forts (entrée de ville et frange urbaine), trois zones 0AU dites "bloquées" sont prévues au plan local d'urbanisme :

- Zone 0AUe correspondante à la "zone d'activités des Combes"

Au sud de la route départementale n°2 dite Route de Clermont l'Hérault, en continuité de la zone d'activités existantes à vocation artisanale, la zone d'activités intercommunale des Combes propose une diversification de l'offre en matière d'activités avec un quartier d'affaires constitué de bureaux, un village d'artisans, de petites industries (non nuisantes) complémentaire à l'offre existante à Clermont l'Hérault ainsi qu'une offre commerciale et alimentaire complémentaire à celle proposée en centre-ville (commerce alimentaire, commerce de bouche).

A l'initiative de la communauté de Communes du Clermontais compétente en matière d'activités économiques, dans l'attente de la mise en place d'une opération d'aménagement permettant notamment l'acquisition foncière et de la définition d'un projet urbain dont programmation et définition des équipements, la zone d'activités des Combes est bloquée à l'urbanisation dans le PLU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme et la production d'orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

- Zone 0AUp correspondante à la "zone d'équipements publics et collectifs" de Boullounac

Au nord de la route départementale n°2 dite Route de Clermont l'Hérault, en lieu et place de la friche agri-industrielle AgroCanet, la commune porte un projet de développement des équipements publics. Il s'agira de développer une halle couverte multi activités afin de proposer des activités sportives, culturelles, festives et événementielles; un amphithéâtre extérieur permettant d'accueillir une scène culturelle et une aire de stationnements dédiée à ces équipements. Attenant à ce secteur un large parc urbain sera également créé contribuant ainsi à la composition d'un cadre naturel verdoyant. La proximité du ruisseau du Garel est également un élément structurant et doit s'imposer comme fil conducteur de l'aménagement de l'ensemble du secteur Boullounac.

La zone 0AUp est destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen terme après modification du PLU sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble et sera soumise à orientations d'aménagement pour en garantir un aménagement cohérent.

- Zone 0AUT correspondante au "complexe hôtelier" de Boullounac

Au nord de la route départementale n°2 dite Route de Clermont l'Hérault, dans la continuité immédiate de la zone d'équipements publics et collectifs sus-mentionnée, un complexe hôtelier abritant hôtel (environ 60 chambres) et restauration et proposant des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (spa) est programmé. A l'échelle intercommunale, la richesse et la variété de sites engendrent une attractivité touristique forte générant une fréquentation et un flux touristique certain nécessitant ainsi des hébergements touristiques adéquats. En termes d'offre et d'accessibilité au regard de l'axe autoroutier, la commune de Canet bénéficie d'un positionnement géographique stratégique et contribue avec le développement de ce projet à renforcer son rôle dans l'armature intercommunale en matière d'hébergements touristiques.

La zone 0AUT est destinée à être ouverte à l'urbanisation après modification du PLU sous forme d'une opération d'ensemble et sera soumise à orientations d'aménagement pour en garantir un aménagement cohérent.

**Positionnés en entrée de ville Ouest et soumis à des enjeux paysagers importants (entrée de ville et frange urbaine), ces trois secteurs sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.**

## Prescriptions particulières applicables à la zone

La zone 0AU est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- L151-41° / Emplacements réservés
- L151-19° / Les protections patrimoniales : éléments ponctuels, linéaires et surfaciques
- L151-23° / Les protections paysagères et écologiques : éléments ponctuels, linéaires et surfaciques
- L.151-28° / Dépassement des règles de constructibilités prévu
- L211-1 / Droit de préemption urbain

## Servitudes d'utilité publique

La zone 0AU est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- A2 : Servitudes de passage des conduites souterraines d'irrigation :
  - Aqua Domitia / Maillon Nord Gardiole / Biterrois
- PT2 Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les perturbations électromagnétiques
  - PT2 LH Station Montpeyroux Saint-Baudille n°034140169 / Saint-Pargoire / Roquefort n°0340140165
- PM1 : Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers :
  - PPRN d'inondations Moyenne Vallée de l'Hérault (Nord) Communes de Aspiran, Bélarga, Campagnan, Canet, Le Pouget, Paulhan et Tressan approuvé par arrêté préfectoral le 28/10/2002

## Risques et nuisances

La zone 0AU est concernée par les risques et nuisances suivants :

- Inondation
  - PPRN d'inondations Moyenne Vallée de l'Hérault (Nord)
  - Atlas des zones inondables de l'Hérault – Moyenne et Basse vallée de l'Hérault
  - Risque inondation aux abords des cours d'eau : fracs-bords non aedificandi
- Retrait-gonflement des argiles
  - Aléa retrait-gonflement des argiles
- Feu de forêt
  - Aléa feu de forêt
  - Obligation légale de Débroussaillement (OLD)
- Classement sonore des infrastructures terrestres de transport RD
  - Prescriptions d'isolement acoustique renforcées en application de l'arrêté préfectoral du 21 mai 2014

## SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

### Article 1. 0AU – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé. Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Exploitation agricole et forestière
  - Exploitation agricole
  - Exploitation forestière
- Habitation
  - Hébergement
- 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
  - Hôtels
  - Autres hébergements touristiques
  - Cinéma
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacle
  - Équipements sportifs
  - Autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
  - Industrie
  - Entrepôt
  - Bureau
  - Centre de congrès et d'exposition
  - Cuisine destinée à la vente en ligne

#### 2. Utilisations et affectations des sols interdites

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les opérations de défrichement dans les espaces protégés au titre des articles L.151-19° et L.151-23° du code de l'urbanisme ;
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques,
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5,00 mètres, support inclus,

## Article 2. 0AU – CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

---

**Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu.**

### 1. Logements

**En 0AUe uniquement**, les extensions des logements existants sont autorisées une seule fois à compter de l'approbation du PLU dès lors que les conditions suivantes sont respectées :

- Jusqu'à concurrence de 30% de l'emprise au sol existante et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher ;
- À condition que la destination initiale ne soit pas changée ;
- Qu'aucun logement supplémentaire ne soit créé,
- Que les extensions soient contigües à au moins une construction existante ;
- Que la hauteur soit au plus égale à celle de la construction contiguë ;
- Que la construction existante soit légalement édifiée.

Les constructions annexes sont autorisées dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve d'une construction à compter de l'approbation du PLU et que la distance mesurée entre les deux points les plus proches soit au plus de 10,00 mètres entre la construction principale et l'annexe.

### 2. Piscines et locaux techniques

**En 0AUe uniquement**, les piscines sont autorisées sous conditions :

- Qu'elles soient rattachées à une construction existante régulièrement autorisée ;
- Que la distance mesurée entre les deux points les plus proches soit au plus de 10,00 mètres entre la construction principale existante ou son agrandissement éventuel et la piscine ;
- Que le bassin de piscine n'excède pas une emprise au sol de plus de 25 m<sup>2</sup> ;
- Que la hauteur mesurée en tout point de piscine soit au plus égale à 0,60 mètre à partir du terrain naturel.

Les locaux techniques doivent être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phonique) pour le voisinage.

### 3. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Seuls les locaux techniques nécessaires aux réseaux sont autorisées tels que local fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, etc. Les équipements des réseaux tels que les stations d'épuration sont interdits.

## Article 3. 0AU – MIXITÉ SOCIALE

---

Sans objet.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### Article 4. 0AU – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

#### 2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

#### 3. Implantation par rapport à une zone naturelle (N, Nep) ou agricole (A, A0)

Toutes constructions et installations doivent être édifiées à au moins 10,00 mètres de toute limite donnant sur une zone naturelle ou agricole.

#### 4. Piscines et locaux techniques

Non réglementé.

#### 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

#### 6. Hauteur des constructions

Non réglementé.

#### 7. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à 180 m<sup>2</sup> pour les logements et leurs annexes. Elle n'est pas réglementée pour les autres sous-destinations..

### Article 5. 0AU – STATIONNEMENT

Non réglementé.

### Article 6. 0AU – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

### Article 7. 0AU – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

#### 1. Espaces libres et plantations

Non réglementé.

#### 2. Espaces et éléments protégés

*Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19° et de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter aux dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.3. du PLU.*

#### 3. Clôtures

Non réglementé.

**SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX****Article 8. 0AU – ACCÈS ET VOIRIE****1. Accès**

*Cf. Dispositions générales du présent règlement*

**2. Voirie**

*Cf. Dispositions générales du présent règlement*

La création de voies en impasse est autorisée à condition que l'emprise globale de la voie (bande roulante et accotements) soit d'au moins 8m de large, que leur longueur n'excède pas 150 mètres et qu'elles soient terminée d'un dispositif de retourement adapté à leur usage.

**Article 9. 0AU – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

*Cf. Dispositions générales du présent règlement*



# ZONE 1AU

## Caractère de la zone

Il s'agit de zones équipées destinées à être urbanisées à court et moyen terme dans le cadre d'une opération ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. La zone 1AU comporte six secteurs :

- 1AU1 : Secteur à urbaniser "La Crouzette" dit Friche "Hilaire"

Ce secteur à proximité du centre village est destiné à accueillir une mixité fonctionnelle avec une part dédié à l'habitat avec une maison multi-générationnelle (seniors) comportant une mixité sociale de 100% des logements destiné à du logement social et d'autre part, du commerces et activités de services avec un cabinet médical.

- 1AU2 : Secteur à urbaniser La Crouzette" dit Friche "Terral"

Ce secteur à proximité du centre village correspond à une friche artisanale accueillant autrefois l'entreprise Terral fabricant de matériel agricole. Les constructions existantes feront l'objet soit d'une démolition / reconstruction soit d'une restructuration des constructions existantes. Ce secteur est destiné à accueillir du logement sous forme d'une ou plusieurs opération d'ensemble.

- 1AU3 : Secteur à urbaniser "Lou Tribe"

Ce secteur est localisé dans la deuxième couronne d'extension urbaine et pavillonnaire au nord du village en bordure du chemin du Petit Bois et bénéficie sur ses limites d'un patrimoine végétal naturel qu'il convient de préserver. Ce secteur est destiné à accueillir du logement sous forme d'une opération d'ensemble

- 1AU4 : Secteur à urbaniser

Ce secteur est localisé en entrée de ville sud depuis Aspiran en empruntant la Route départementale n°130 mais reste au plus proche de la tâche urbaine pavillonnaire et donc peu exposé en entrée de ville. Le secteur bénéficie d'un patrimoine végétal naturel qu'il convient de préserver. Ce secteur est destiné à accueillir du logement sous forme d'une opération d'ensemble

**Les secteurs 1AU1 à 1AU4 font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation en vertu des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec ces dernières.**

- 1AU5 : Secteur à urbaniser la Crouzette

Ce secteur de développement urbain est stratégique à terme. En effet, le secteur bénéficie d'une vaste emprise foncière, d'une proximité avec le centre village, ses équipements publics, ses commerces et les mobilités douces permettraient de renforcer un maillage de déplacements à l'échelle du quartier. A l'est du secteur, une vaste emprise contrainte par le risque inondation lié au ruisseau du Garel et classée en zone naturelle est attenante. Cet espace libre doit constituer en plus de son rôle de champ d'expansion de la crue, un véritable poumon vert. Le secteur est par ailleurs desservi par l'ensemble des réseaux. La commune dans l'attente de définition d'un projet d'ensemble instaure une servitude d'inconstructibilité temporaire (PAPAG).

- 1AU6 : Secteur à urbaniser Les Tos

Ce secteur de développement urbain est stratégique à terme. En effet, le secteur est positionné à proximité du chemin des Condamines axe viaire majeur et de la zone Boulounac concentrant de nombreux projets. Ce secteur est scindé en deux parts dont le chemin des Tos fait office de lien. Le secteur bénéficie d'un patrimoine végétal naturel qu'il convient de préserver. Le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux. La commune dans l'attente de définition d'un projet d'ensemble instaure une servitude d'inconstructibilité temporaire (PAPAG).

**Les secteurs 1AU5 et 1AU6 sont couverts par des PAPAG permettant de « figer » les constructions pendant une durée de 5 ans dans l'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.**

**L'ensemble des secteurs AU sont par ailleurs couvert par des OAP thématiques.**

## Prescriptions particulières applicables à la zone

La zone 1AU est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- L151-41° / Emplacements réservés
- L151-19° / Les protections patrimoniales : éléments ponctuels, linéaires et surfaciques
- L151-23° / Les protections paysagères et écologiques : éléments ponctuels, linéaires et surfaciques
- L.151-28° / Dépassement des règles de constructibilités prévu
- L151-41 5° / Périmètre en Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- L211-1 / Droit de préemption urbain

## Servitudes d'utilité publique

La zone 1AU est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- A2 : Servitudes de passage des conduites souterraines d'irrigation :
  - Aqua Domitia / Maillon Nord Gardiole / Biterrois
- PT2 Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les perturbations électromagnétiques
  - PT2 LH Station Montpeyroux Saint-Baudille n°034140169 / Saint-Pargoire / Roquefort n°0340140165
- PM1 : Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers :
  - PPRN d'inondations Moyenne Vallée de l'Hérault (Nord) Communes de Aspiran, Bélarga, Campagnan, Canet, Le Pouget, Paulhan et Tressan approuvé par arrêté préfectoral le 28/10/2002

## Risques et nuisances

La zone 1AU est concernée par les risques et nuisances suivants :

- Inondation
  - PPRN d'inondations Moyenne Vallée de l'Hérault (Nord)
  - Atlas des zones inondables de l'Hérault – Moyenne et Basse vallée de l'Hérault
  - Risque inondation aux abords des cours d'eau : francs-bords non aedificandi
- Retrait-gonflement des argiles
  - Aléa retrait-gonflement des argiles
- Feu de forêt
  - Aléa feu de forêt
  - Obligation légale de Débroussaillement (OLD)
- Classement sonore des infrastructures terrestres de transport RD
  - Prescriptions d'isolement acoustique renforcées en application de l'arrêté préfectoral du 21 mai 2014

## SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

### Article 1. 1AU – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé. Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Exploitation agricole et forestière
  - Exploitation agricole
  - Exploitation forestière
- Habitation
  - Hébergement
- Commerce et activités de services
  - Restauration
  - Commerce de gros
  - Hôtels
  - Autres hébergements touristiques
  - Cinéma
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacle
  - Équipements sportifs
  - Lieux de culte
  - Autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
  - Industrie
  - Entrepôt
  - Bureau
  - Centre de congrès et d'exposition
  - Cuisine destinée à la vente en ligne

Les secteurs 1AU1 à 1AU4 font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces dernières. L'ensemble des secteurs AU sont par ailleurs couvert par des OAP thématiques.

Les secteurs 1AU5 et 1AU6 sont couverts par des PAPAG permettant de « figer » les constructions pendant une durée de 5 ans dans l'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

#### 2. Utilisations et affectations des sols interdites

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les opérations de défrichement dans les espaces protégés au titre des articles L.151-19° et L.151-23° du code de l'urbanisme ;
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques,
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5,00 mètres, support inclus.

## Article 2. 1AU – CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

**Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu.**

### 1. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Seuls les locaux techniques nécessaires aux réseaux sont autorisées tels que local fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, etc. Les équipements des réseaux tels que les stations d'épuration sont interdits.

### 2. Artisanat et commerces de détail et restauration

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Le commerce de détail ;
- La restauration ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Changement d'affectation.

### 3. Changement d'affectation

Les changements d'affectation des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules sont autorisés uniquement si les obligations en terme sont respectées dans les conditions prévues à l'article 5.

### 4. Changements de destination

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement. Le changement de destination est soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme) ou a permis de construire (article R.421-14 du code de l'urbanisme).

### 5. Divisions d'immeubles en logements

La création de tout nouveau logement issu d'une division d'un bâti existant est soumise à déclaration préalable. (Cf. article L.126-18 du code de la construction et de l'habitat).

### 6. Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Les secteurs 1AU5 et 1AU6 uniquement font l'objet d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global figuré au pièces graphiques du PLU (pièces 3.2 du PLU). Sur l'emprise désignée au PLU sont interdit les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seuil de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher et ce pour une durée de 5 ans (délai courant à partir de la date d'approbation du PLU) dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

## Article 3. 1AU – MIXITÉ SOCIALE

### 1. Disposition applicable au secteur 1AU1

Le programme de logements relatifs à cette opération d'aménagement d'ensemble devra comporter 45% de logements locatifs sociaux (LLS). Le nombre de logements locatifs sociaux sera toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 13 logements à créer dont au moins 6,5 LLS (50%) soit 12 logements dont au moins 7 LLS).

### 2. Disposition applicable au secteur 1AU5

Le programme de logements relatifs à cette opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum 35% de logements locatifs sociaux (LLS). Le nombre de logements locatifs sociaux sera toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 13 logements à créer dont au moins 6,5 LLS (50%) soit 12 logements dont au moins 7 LLS).

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### Article 4. 1AU – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 1.1. Dispositions générales

Les constructions et installations doivent être édifiées soit :

- À l'alignement des voies publiques ou privées (circulation automobile) existantes, modifiées ou à créer dans les conditions cumulatives suivantes :
  - Si la hauteur de la construction n'excède pas 4,00 mètres (TN avant travaux) sur une profondeur de 5,00 mètres des voies et emprise publiques et privées existantes, modifiées ou à créer (distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des voies et emprises) ;
  - Si la longueur cumulée de la construction sur l'alignement n'excède pas 5,00 mètres.
- À 3,00 mètres des emprises publiques ou privées (voies douces, piétonnes et cyclables hors voirie, espace vert, etc.) ; existantes, modifiées ou à créer,
- À au moins 5,00 mètres des voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer (distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des voies et emprises).

**Le nombre maximal de construction implantée sur la limite par rapport aux voies et emprises est fixé à une seule construction. La construction ne peut être édifiée de manière conjointe sur les deux types de limites (limite par rapport aux voies et emprises OU limite séparative).**

##### 1.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19° et L.151-23° du code de l'urbanisme ;
- Lorsqu'un mur de clôture ancien est à conserver à l'alignement et assure la continuité bâti avec les constructions;
- Lorsqu'un espace libre d'agrément arboré est créé en devant de parcelle;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- Lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur ;
- L'implantation des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des déchets est autorisée à l'alignement sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas une hauteur de 3,00 mètres (TN avant travaux).

## 2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.1. Dispositions générales

#### 2.1.1. Dès lors que la volumétrie de la construction édifiée est égale ou inférieure au R+1

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, ce recul s'applique uniquement aux limites de l'opération. Sur les limites séparatives latérales intérieures à une opération d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque les constructions ne dépassent pas 4,00 mètres de hauteur (TN avant travaux);
- Dans le cadre de constructions à usage d'habitat groupé et dans le but de former une unité architecturale, les constructions peuvent être contiguës ;
- Lorsque la construction s'appuie sur une construction existante sur le fond voisin de gabarit sensiblement identique.

Les constructions couvertes et non closes peuvent s'implanter en limite séparatives existantes, modifiées ou à créer dans les conditions cumulatives suivantes :

- Lorsque l'emprise au sol maximale de la construction n'excède pas est de 30 m<sup>2</sup> ;
- Lorsque la construction ne dépasse pas 3,00 mètres de hauteur (TN avant travaux).

**Le nombre maximal de construction implantée sur la limite séparative est fixé à une seule construction. La construction ne peut être édifiée de manière conjointe sur les deux types de limites (limite par rapport aux voies et emprises OU limite séparative).**

**Toutes les constructions (dont couvertes et non closes) ne doivent pas dépasser une longueur cumulée sur l'ensemble des limites séparatives de 10,00 mètres.**

#### 2.1.2. Dès lors que la volumétrie de la construction édifiée est supérieure au R+1

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, sur les limites périphériques de l'opération, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 5,00 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2 \geq 5 \text{ m}$ ).

### 2.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Dans la mesure où l'implantation de la construction contribue à un ordonnancement urbain des constructions projetées entre elles ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19° et L.151-23° du code de l'urbanisme ;
- Si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- Lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur ;
- Lorsque la construction s'adosse à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines

## 3. Piscines et locaux techniques

Les bassins piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 3,00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées et des limites séparatives. Dans ce cas, la piscine ne devra pas excéder une hauteur maximale supérieure à 0,60 mètres par rapport au terrain naturel. Les locaux techniques liés aux piscines doivent être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phonique) pour le voisinage.

## 4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## 5. Implantation par rapport à une zone naturelle (N, Nep) ou agricole (A)

**En secteur 1AU4, 1AU5 et 1AU6 uniquement**, toutes constructions et installations doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres de toute limite donnant sur une zone naturelle ou agricole.

## 6. Hauteur des constructions

En cas d'extension, de rénovation ou de requalification de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure aux constructions attenantes, la hauteur de l'extension, de la rénovation ou de la requalification pourra atteindre celle de la construction existante.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîte ou jusqu'au point le plus haut de l'acrotère de la construction, ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclus.

La hauteur totale maximale autorisée est définie dans le tableau ci-dessous :

	1AU1	1AU2	1AU3	1AU4	1AU5	1AU6
<b>Hauteur en mètres</b>	12,00	8,50	8,50	12,00	8,50	12,00
<b>Nombre de niveaux maximal</b>	R+2	R+1	R+1	R+2	R+1	R+2

La hauteur totale maximale autorisée pour les constructions couvertes et non closes est de 3,00 mètres (TN avant travaux). Les affouillements et exhaussements sont limités à ceux strictement nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone.

## 7. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter une surface supérieure à 60% de la surface de l'assiette foncière de l'opération. L'emprise au sol maximale des constructions couvertes et non closes est de 30m<sup>2</sup>.

## Article 5. 1AU – STATIONNEMENT

### *Cf. Dispositions générales du présent règlement*

Nonobstant les règles édictées dans les dispositions générales, les règles suivantes sont à respecter :

- Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.
- Les changements d'affectation des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules sont autorisés uniquement si les obligations en terme sont respectées dans les conditions prévues aux articles 2 et 5.
- Les aires de stationnement doivent être disposées dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur sécurité.
- La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile.
- Les aires de stationnement doivent privilégier le minimum de surfaces imperméables et l'usage de matériaux et techniques favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
- Dans le cas où les parcs de stationnement seraient équipés d'ombrières photovoltaïques visées à l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme, les obligations en matière de plantations (1 arbre de haute tige par tranche de 4 emplacements véhicules) ne s'appliquent pas. Les dispositifs d'ombrières photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur des structures métal ou bois et leur hauteur ne pourra excéder 4,50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

### 1. Règles applicables aux logements

Pour les constructions de logements individuels, il est exigé :

- au moins 2 places de stationnement véhicule ;
- 0,5 place de stationnement véhicule pour chaque unité de logement.

Pour les constructions de logements collectif (hors logements locatifs sociaux), il est exigé au minimum,

- 1 place de stationnement véhicule pour chaque unité de logement jusqu'à 2 pièces principales ;
- 2 places de stationnement véhicule pour chaque unité de logement à partir de 3 pièces principales
- 0,25 place de stationnement véhicule pour chaque unité de logement.

Pour les constructions de logements locatifs sociaux, il est exigé :

- 1 place de stationnement véhicule par logement.

Les places de stationnement visiteurs positionnées en extérieur (ni en rez-de-chaussée ni en sous-sol dans le volume de la construction) peuvent être positionnées en accompagnement de la voie ou groupées en aire de stationnement collective. Elles devront mettre en place soit un dispositif d'ombrage naturel à raison de plantation d'un d'arbre de haute tige pour 4 places visiteurs soit un dispositif en combrière photovoltaïque.

Les installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos doivent être conformes au décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011.

La loi d'Orientation des Mobilités dite loi LOM du 24 décembre 2019 renforce les obligations de pré-équipement dans des immeubles d'habitation neufs en matière de points de recharge dédié aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### 2. Règles applicables aux commerces et activités de services

Pour les constructions à usage de commerces et activités de services, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- 1 place de stationnement véhicule visiteur sur les voies et emprises publiques par tranche de 25 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher .

Les places de stationnement visiteurs peuvent être positionnées en aire de stationnement collective. Elles devront mettre en place soit un dispositif d'ombrage naturel à raison de plantation d'un d'arbre de haute tige pour 4 places visiteurs soit un la mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants.

## Article 6. 1AU – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, dans le cadre d'une interprétation contemporaine des matériaux locaux et des détails de construction contextuels/traditionnels.

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

### 1. Couleur

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement). Les enduits seront de tonalité douce dans des variations de couleurs pierre (tons discrets de beige, jaune paille, jaune gris ou ocre léger) et les menuiseries plus foncées et de teintes variées. La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.

### 2. Toitures et couvertures

Les couvertures seront à deux ou quatre pentes entre 30% et 35%. Les toitures monopente sont acceptées uniquement pour les annexes implantées en limites séparatives. Dans ce cas la longueur du rampant est limitée à 7,00 mètres.

Au moins une des rives d'égout sera, autant que possible, dirigée vers la voie ou l'emprise publique d'alignement de la construction.

Les couvertures seront réalisées en tuile canal de posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures végétalisées. Les tuiles doivent être rondes de couleur paille, rosée ou vieillie non uniformes. Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Les couvertures en tôle et/ou bardage acier sont interdites.

Les toits-terrasses sont autorisés uniquement pour les constructions d'immeubles collectifs. Les toits-terrasses situés à moins de 3,00 mètres des limites séparatives seront inaccessibles.

#### 2.1.1. Ouvrages techniques et éléments situés en toiture

Les ouvrages techniques et les éléments situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard des volumes des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les éléments de toiture type chatière, faitière ou lanterne seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.

#### 2.1.2. Souches de cheminée

Les souches de cheminée devront être obligatoirement maçonneries et enduites dans la même couleur que la façade. Les modèles de conduits et de souches de cheminées ne pourront être standardisés ou préfabriqués. Les conduits nus, de cheminées ou de ventilation mécanique centralisée (V.M.C.) devront être habillés comme pour une souche de cheminée classique. Les conduits seront couronnés par une dalle en pierre, ou par des mitres en terre cuite dans le cas de conduits multiples dans une même souche. Les souches seront implantées préférentiellement au plus près du faîte.

#### 2.1.3. Paraboles et antennes

Les paraboles et antennes ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture.

### 2.1.4. Capteurs solaires

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures (surimposition inférieure ou égale à 0,15m). Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Les capteurs solaires doivent être intégrés dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- Devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- Ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- La hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.

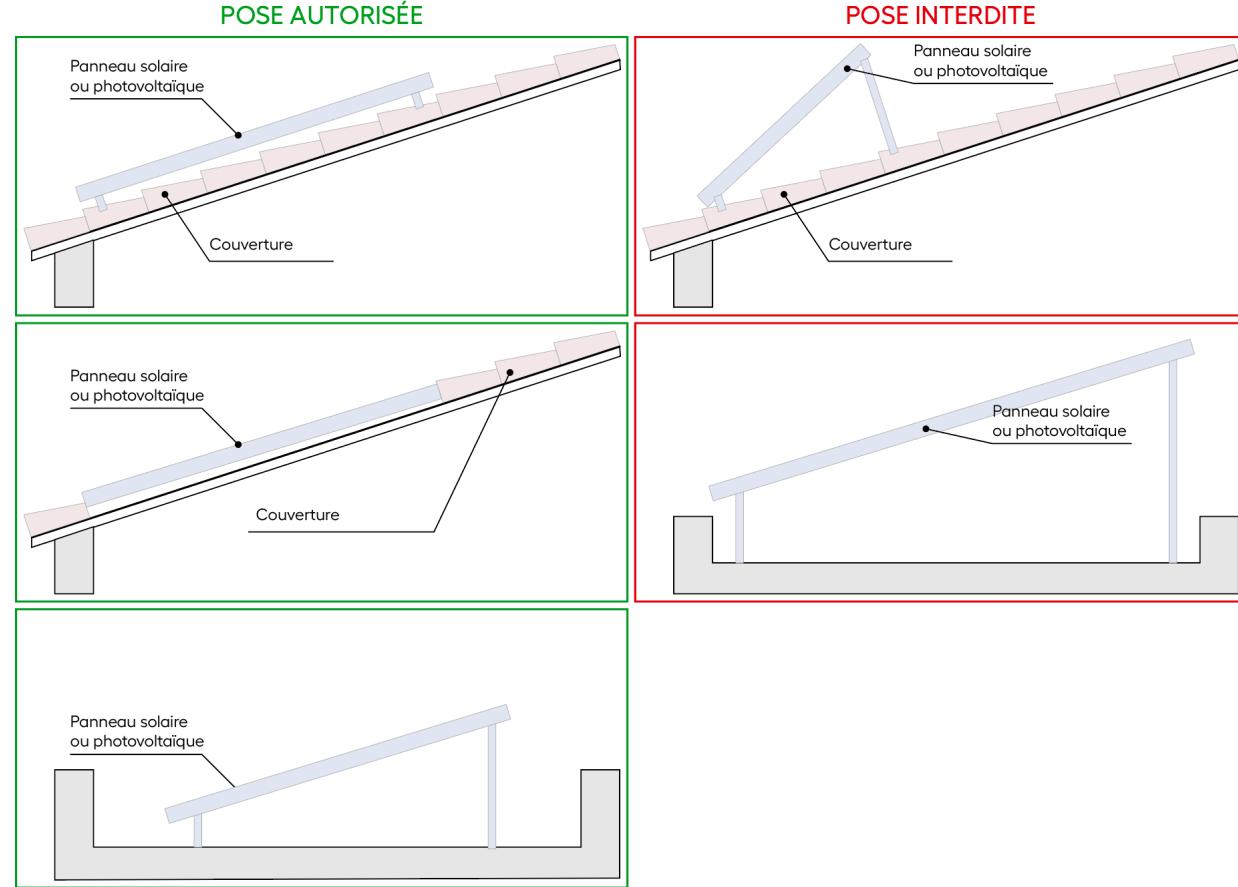


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture

### 3. Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Les façades seront enduites avec une finition d'aspect taloché ou gratté fin. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être enduits ou crépis (briques, parpaings, etc.) est interdit.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellon de pierre ou fausse pierre de taille. Les matériaux incompatibles avec la tradition locale tels que briques, pans de bois, lauzes, ardoises et les revêtements plastiques et métalliques sont également interdits. Les murs en pierres naturelles, appareillés ou en parements de type pierres sèches ou agrapheées sont autorisés.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et de s'intégrer harmonieusement aux constructions existantes, les façades en bardage bois peuvent être admises. Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel laissés brut, sans peinture, vernis sans lasure. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel.

Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

### 3.1. Ouvertures / percements de la façade

Les percements doivent être ordonnancés autant que possible sur les façades, alignés les uns aux autres d'un étage à l'autre. Ils doivent rester de formes simples. Le linteaux arrondis ou cintrés et les hublots sont interdits. Toute façade doit maintenir une proportion de plein supérieure aux vides.

### 3.2. Éléments techniques visibles en façade

Tout élément technique extérieur (antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...) ne doit être visible ni du domaine public ni des fonds voisins à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

#### 3.2.1. Climatiseurs

La pose de climatiseurs à l'extérieur du bâtiment est admise sur les balcons si le bloc de climatisation est dissimulé par une grille composée de ventelles ou en tôle perforée. Les blocs de climatisation sont également autorisés en sous-sol, dans les combles, les garages ou en toiture (sans être visibles depuis la rue). Les installations extérieures seront à privilégier en position basse. Les blocs de climatisation en façade sont interdits.

Les raccordements et câblages seront placés à l'intérieur du bâtiment et ne devront en aucun cas être apparents ni en façade ni en toiture. L'évacuation des condensats sera traitée et aménagée de manière à ne pas être effectuée sur le domaine public.

#### 3.2.2. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des façades ou teinte brute si en zinc. Les gouttières et descentes d'eau seront de section circulaire. Le tracé des gouttières et descentes d'eaux pluviales devra être le plus rectiligne, horizontal et vertical, possible.

#### 3.2.3. Paraboles – Antennes – Lignes électriques

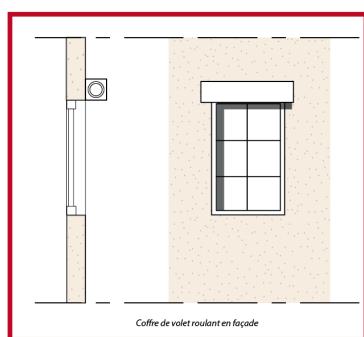
Les paraboles et antennes sont proscrites en façade. Elles seront implantées en toiture ou sous comble. Dans tous les cas le choix de l'implantation devra limiter leur impact visuel. En cas d'opération groupée, les dispositifs individuels seront proscrits au bénéfice de dispositifs collectifs.

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

## 4. Menuiseries / Ferronneries

Les menuiseries seront de préférence en bois, mais peuvent être admises en acier, aluminium laqué et PVC sous condition qu'elles reproduisent les menuiseries anciennes, notamment en respectant des teintes colorées et des teintes sombres afin de privilégier le contraste avec le traitement de la façade. Le blanc est exclu.

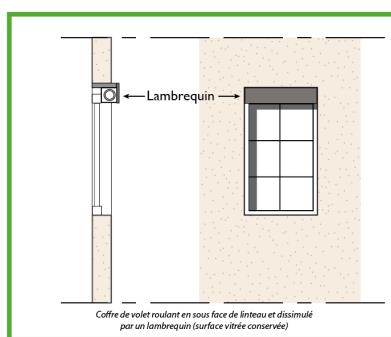
Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve que le coffre soit intégré au volume bâti, et qu'il ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction. Si le coffre de volet roulant ne peut être disposé de façon non visible, il doit être dissimulé par un lambrequin qui aura la même teinte que la menuiserie.



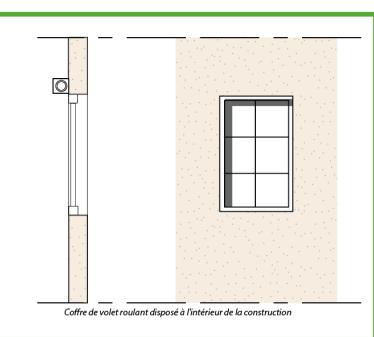
**INTERDIT**

Schéma explicatif :

Principe d'intégration du coffre de volet roulant à la construction



**AUTORISÉ**



**AUTORISÉ**

Les garde-corps, main-courante, grille de défense seront en ferronnerie, serrurerie ou métallerie. La couleur et la teinte seront choisies en harmonie avec celles des façades et des menuiseries.

## 5. Bâti protégé

**Pour les constructions frappées d'une protection repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, il convient de se reporter à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.3.**

# Article 7. 1AU – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

## 1. Espaces libres et plantations

### 1.1. Espaces libres

Le coefficient d'espace libre de pleine terre minimal est fixé à au moins :

- 30% sur l'ensemble des secteurs de la zone 1AU, hors fosses à arbre sur voirie. Pour le calcul des espaces libres, est pris en compte la surface d'assiette des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les opérations d'aménagement d'ensemble préciseront la répartition des espaces libres en veillant à maintenir les coefficients minimaux suivants pour chaque lot :

- + de 400 m<sup>2</sup> : 25% de l'assiette foncière des constructions ;
- + de 300 à 400 m<sup>2</sup> : 20% de l'assiette foncière des constructions ;
- + de 200 à 300 m<sup>2</sup> : 15% de l'assiette foncière des constructions ;
- 200 m<sup>2</sup> ou moins : 10% de l'assiette foncière des constructions.

### 1.2. Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantations arborées et arbustives.

Les haies doivent se composer d'au moins 4 essences. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques.

Les plantations d'arbres imposées ci-dessous sur les voies et emprises publiques des opérations d'ensemble doivent se composer d'au moins 3 essences.

Les essences plantées peuvent se référencer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat), dans un souci d'intégration paysagère et pour favoriser la biodiversité. En outre, la plantation d'arbre devra respecter les dispositions issues du Code Civil.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre par tranche de 50 m<sup>2</sup> d'espace libre des emprises publiques (hors stationnement et espaces libres des voiries) et rétentions des opérations d'ensemble, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 45 m<sup>2</sup> = 1 tranche soit 1 arbre ; 78 m<sup>2</sup> = 2 tranches soit 2 arbres). La création d'un alignement d'arbres continu sera évitée ;
- 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnements sur les aires de stationnement dont le plan de plantation doit favoriser l'ombrage naturel des emplacements ;

En outre, la plantation d'arbre devra respecter les dispositions issues du Code Civil.

Les espaces libres et les abords des constructions doivent être entretenus de façon à maintenir l'hygiène et la salubrité des habitations et de leur environnement.

## 2. Espaces et éléments protégés

**Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19° et de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter aux dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.3. du PLU.**

### 3. Clôtures

#### 3.1. Principes généraux

Si elles existent, les clôtures doivent obligatoirement être continues, sans retrait, renforcement ou excroissance à l'exception des entrées/accès pour permettre la réalisation de stationnement ouvert sur les voies et emprises publiques. Toute clôture doit être conçue de manière à maintenir les transparences hydrauliques (barbacanes, ouvertures...).

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction. Le mur devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades de la construction, il ne sera pas autorisé de couleurs ou teintes trop éloignées l'une de l'autre (ocre orangé et gris par exemple). Les murs de clôture doivent être enduits sur toutes leurs faces. Il est interdit de laisser à nu les éléments maçonnes des clôtures. Les enduits seront talochés ou grattés fin.

Les murs réalisés en pierre sèche ou de blocage ne seront pas enduits ni crépis. A l'exception des pierres de taille, les éléments maçonnes des clôtures doivent être enduits, et avec le même traitement que celui de la construction principale dont elle dépend. Il est interdit de laisser à nu les éléments maçonnes des clôtures. La teinte du mur devra être en harmonie avec la teinte de la façade de la construction.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites. Les brise-vues (bois, plastique, métal) sont strictement interdits. Les rehaussements de clôtures de nature et d'aspect différents que la clôture existante sont strictement interdites. Tout portique ou élément « décoratif » tels que dé, roue de charrette, dauphin, etc. est interdit. De même, la réalisation d'ouverture de type fenêtre est interdite dans les murs pleins.

Les boîtes aux lettres devront être encastrées ou dissimulées dans la clôture ou mur technique.

Les clôtures existantes non modifiées ou percées pour créer un portail ou un portillon ne sont pas concernées par les règles ci-après.

#### 3.2. Principes applicables aux soutènements

##### 3.2.1. Rappels de définition

Il est rappelé qu'un soutènement ne peut retenir que des terres naturelles avant travaux. Tout soutènement retenant des terres en remblais (terres apportées par le projet) est assimilé à une clôture et non à un soutènement (CE, 18 novembre 1992, n°97363, Commune de Fuveau).

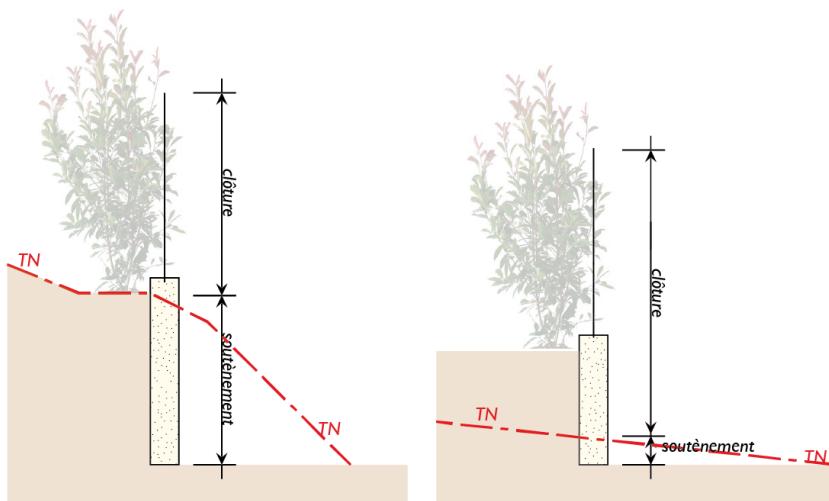


Schéma explicatif :

Définition du soutènement

### 3.2.2. Constitution des soutènements

Lorsque l'édification de soutènement de plus de 2,00 mètres de hauteur est rendue nécessaire par les aménagements et constructions, ils seront constitués de plusieurs niveaux d'une hauteur au plus égale à 2,00 mètres afin de former des terrasses. Chaque terrasse créée aura une largeur d'au moins 1,50 mètre et fera l'objet d'un traitement paysager soigné par la plantation d'arbres et arbustes notamment.

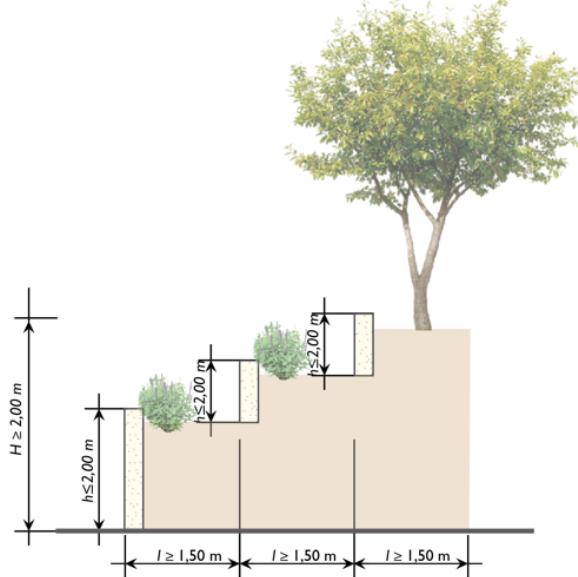


Schéma explicatif : Principe de constitution des soutènements sous forme de terrasses

Les soutènements donnant sur les voies et emprises publiques doivent être réalisés :

- En maçonnerie dont les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces visibles ;
- En enrochement en pierre naturelle sans liant hydraulique (béton...) et permettant leur plantation pour assurer leur insertion paysagère.

Les soutènements entre limites séparatives et au sein d'un même terrain seront de préférence en enrochement et plantés.

### 3.2.3. Composition des clôtures sur soutènement

Lorsque le soutènement en maçonnerie à une hauteur égale ou supérieure à 1,00 mètre, les murs de clôture sont limités à 1,00 mètre de hauteur. L'ensemble mur de soutènement + mur de clôture doit avoir une hauteur au plus égale à 3,50 mètres.

Lorsque le soutènement est en enrochement ou en mur en pierre, l'édition de murs de clôture à l'aplomb du soutènement est interdite.

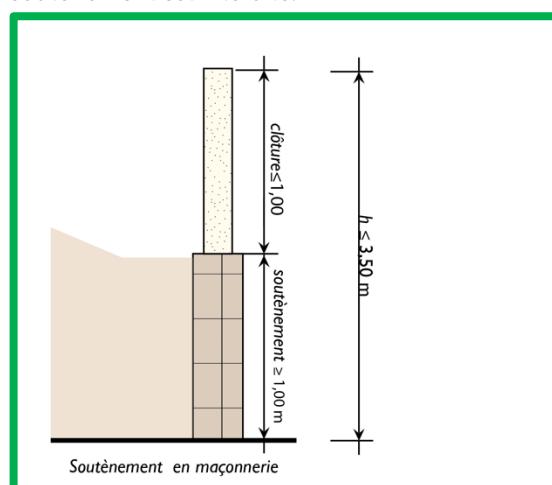
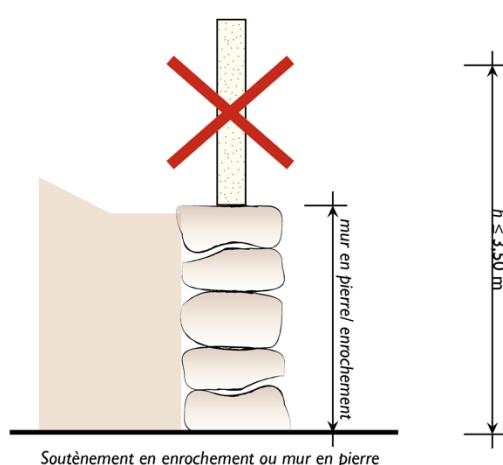


Schéma explicatif : Définition de la composition des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques sur soutènement



### 3.3. Composition des clôtures au droit des murs en pierre existants et enrochements

En aucun cas l'édification de clôtures au droit d'un mur en pierre ne doit porter atteinte à l'ouvrage existant, tant sur sa solidité que sur sa valeur esthétique et environnementale.

Les murs de clôtures devront être reculés d'au moins 1,00 mètre par rapport aux murs en pierre existants et aux enrochements. Seuls les grillages et grille à barreaudage sont autorisés à l'aplomb des murs en pierre et enrochements.

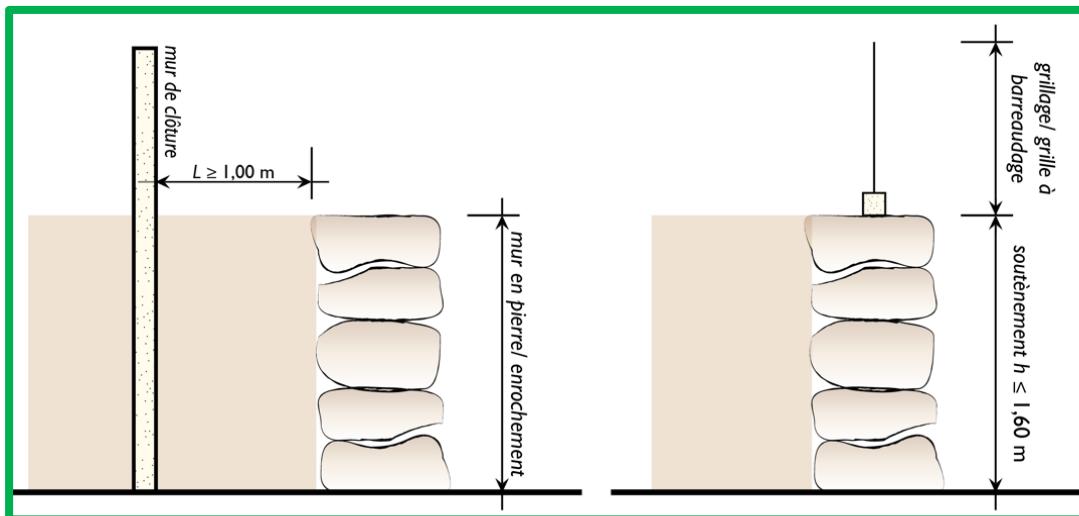


Schéma explicatif : Composition des clôtures au droit des murs en pierre existants et enrochements

### 3.4. Clôtures sur terrains en pente

Les clôtures sur les terrains en pente et dont la pente moyenne de la limite sur laquelle elles s'implantent est au plus égale à 5% seront parallèles au terrain.

Au-delà d'une pente de 5%, les clôtures pourront être édifiées à redans. Dans ce cas, chaque section de clôture aura une longueur au plus égale à 15,00 mètres.

Toutefois, lorsque le terrain est en pente et dans le cadre de clôtures à redans, des hauteurs plus importantes peuvent être admises sans que la plus petite hauteur puisse être supérieure à 1,60 mètre et la plus grande hauteur supérieure à 3,00 mètres.

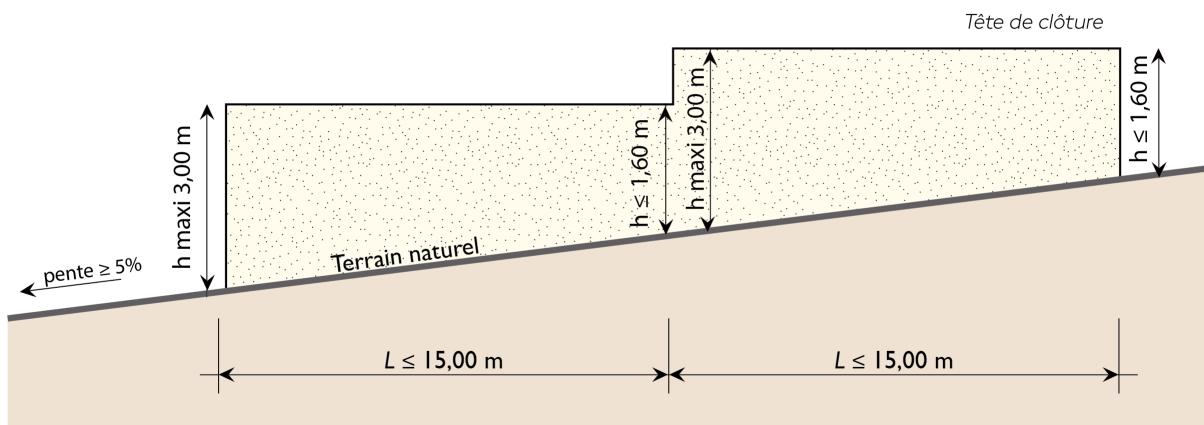


Schéma explicatif : Définition des hauteurs de clôtures dans le cas d'une pente égale ou supérieure à 5%

### 3.5. Hauteur et composition des clôtures

#### 3.5.1. Clôture sur voies et emprises publiques

Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies publiques ou privées, les clôtures, si elles existent, seront d'une hauteur de 1,80 mètres maximum et correspondront à l'élément suivant :

- Un mur plein d'une hauteur égale à 1,80 mètre. Les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelle...

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'essences méditerranéenne composée d'au moins 4 essences. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques. Les essences plantées peuvent se référencer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat), dans un souci d'intégration paysagère et pour favoriser la biodiversité. En outre, la plantation d'arbre devra respecter les dispositions issues du Code Civil.

#### 3.5.2. Clôture sur les limites séparatives

Sur les limites séparatives, les clôtures, si elles existent, seront d'une hauteur de 1,80 mètres maximum et correspondront à l'élément suivant :

- Un grillage rigide ou d'une grille à barreaudage vertical toute hauteur égale à 1,80 mètre.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'essences méditerranéenne composée d'au moins 4 essences. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques. Les essences plantées peuvent se référencer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat), dans un souci d'intégration paysagère et pour favoriser la biodiversité. En outre, la plantation d'arbre devra respecter les dispositions issues du Code Civil.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 8. 1AU – ACCÈS ET VOIRIE

#### 1. Accès

*Cf. Dispositions générales du présent règlement*

#### 2. Voirie

*Cf. Dispositions générales du présent règlement*

La création de voies en impasse est autorisée à condition que l'emprise globale de la voirie (bande roulante et accotements) soit d'au moins 8m de large, que leur longueur n'excède pas 150 mètres et qu'elles soient terminée d'un dispositif de retourement adapté à leur usage.

### Article 9. 1AU – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

*Cf. Dispositions générales du présent règlement*



# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# ZONE A

## Caractère de la zone

Les zones agricoles sont des zones de richesse naturelles, à protéger en raison de la valeur agronomique des terres ou de la richesse du sol et du sous-sol.

Les zones agricoles comprennent les zones et secteurs suivants :

- A : il s'agit de l'ensemble des zones agricoles dans lesquelles les constructions nécessaires au maintien et au développement des exploitations agricoles peuvent être autorisées, de même que certaines constructions d'intérêt collectif et services publics.
- A0 : il s'agit d'un secteur agricole comportant des enjeux paysagers importants où le maintien d'une frange strictement inconstructible limitera la conurbation avec Clermont l'Hérault. Ce secteur contribuera à préserver un corridor écologique à préserver sur un axe nord / sud. Les constructions existantes nécessaires au maintien et au développement des exploitations agricoles pourront être confortées.

## Prescriptions particulières applicables à la zone

La zone A est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- L151-41° / Emplacements réservés
- L151-19° / Les protections patrimoniales : éléments ponctuels, linéaires et surfaciques
- L151-23° / Les protections paysagères et écologiques : éléments ponctuels, linéaires et surfaciques
- L113-1° / Espaces boisés à conserver ou à créer
- Évolution des constructions existantes et des ruines reconstruites
- L.151-28° / Dépassagement des règles de constructibilités prévu

## Servitudes d'utilité publique

La zone A est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
  - Grange Verny (localisé sur Clermont l'Hérault) - Inscription MH 12/06/2007 (Rayon de 500M)
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales :
  - Forages du Clocher Ouest et Est - Commune de Canet - DUP du 06/03/2021 (Périmètres de protections rapproché et éloignée) ;
  - Forages la plaine F2 Sud et F1 Nord - Commune d'Aspiran - DUP du 02/10/2014 (Périmètre de protection éloignée)
- A2 : Servitudes de passage des conduites souterraines d'irrigation :
  - Aqua Domitia / Maillon Nord Gardiole / Biterrois
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :
  - Ligne aérienne 63000 Volts 2 circuits Fouscais / Lavagnac Fouscais / Lavagnac (<45 000 V)
  - Ligne aérienne 225 000 Volts 2 circuits Fouscais – Tamareau 1 et 2
- EL11 : Servitude relatives aux interdictions d'accès aux autoroutes, routes express et déviations d'agglomération
  - A75
- T1 : Servitude de protection du domaine public ferroviaire
  - Ligne n°732 000 de Vias à Lodève du PK483.200 au PK 484.400
- PT2 : Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les perturbations électromagnétiques
  - PT2 LH Station Montpeyroux Saint-Baudille n°034140169 / Saint-Pargoire / Roquefort n°0340140165
- PM1 : Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers :
  - PPRN d'inondations Moyenne Vallée de l'Hérault (Nord) Communes de Aspiran, Bélarga, Campagnan, Canet, Le Pouget, Paulhan et Tressan approuvé par arrêté préfectoral le 28/10/2002

## Risques et nuisances

La zone A est concernée par les risques et nuisances suivants :

- Inondation
  - Atlas des zones inondables de l'Hérault – Moyenne et Basse vallée de l'Hérault
  - Risque inondation aux abords des cours d'eau : francs-bords non aedificandi
- Retrait-gonflement des argiles
  - Aléa retrait-gonflement des argiles
- Feu de forêt
  - Aléa feu de forêt
  - Obligation légale de Débroussaillement (OLD)
- Classement sonore des infrastructures terrestres de transport RD
  - Prescriptions d'isolement acoustique renforcées en application de l'arrêté préfectoral du 21 mai 2014

## SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

### Article 1. A – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé. Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Exploitation agricole et forestière
  - Exploitation forestière
- Habitation
  - Hébergement
- Commerce et activités de services
  - Artisanat et commerce de détails
  - Restauration
  - Commerce de gros
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - Hôtels
  - Autres hébergements touristiques
  - Cinéma
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacle
  - Équipements sportifs
  - Autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
  - Industrie
  - Entrepôt
  - Bureau
  - Centre de congrès et d'exposition
  - Cuisine destinée à la vente en ligne

#### 2. Utilisations et affectations des sols interdites

Les usages et affectations du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les dépôts (y compris de terre) dans les zones humides, berges de cours d'eau, fossés et ripisylves.
- Toute destruction de talus, bosquets, bandes enherbées ou haies contribuant à la bonne gestion des eaux pluviales (ralentissement des ruissellements, réduction du transfert en polluants, ...)
- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Le stationnement / l'installation de caravanes,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et dans les espaces protégés au titre des articles L.151-19° et L.151-23° du code de l'urbanisme ;
- Les éoliennes terrestres,
- Les centrales photovoltaïques au sol,
- Les ICPE à vocation d'exploitation du sous-sol, d'activités Industries d'activités énergétiques, de production et de transformation des métaux, d'industrie minérale, d'industrie chimique, de gestion des déchets.

## Article 2. A – CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

**Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu.**

Sont uniquement autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- Toute zone humide, berge ou ripisylve ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents, excepté pour les ouvrages et infrastructures de transport (routes, voies cyclables, ouvrages d'art, ...) dès lors que des mesures compensatoires sont mises en place.
- Outre les ouvrages et infrastructures de transport, peuvent être autorisées sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents ou de mettre en place des mesures compensatoires :
  - Les travaux de conservation, restauration et création des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles et à l'aménagement d'espace naturel ;
  - Les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe) ;
  - Les travaux relatifs à la sécurité des biens et des personnes (travaux nécessaires à la lutte contre les inondations) quand ils rentrent dans le cadre d'une compétence GEMAPI,
  - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, ...).
  - La création d'ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales quand ils sont prévus dans le cadre d'un schéma directeur de gestion pluviale.

Tout travaux conduisant à la dégradation ou à l'assèchement d'une zone humide doivent être compensés à raison de 200% de la surface dégradée ou asséchée.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

## 1. Exploitations agricoles

**En A0**, les extensions des bâtiments d'exploitation agricoles hors logements sont limitées à 40% de l'emprise au sol des bâtiments d'exploitation existants, hors logements. Les extensions peuvent être directement contiguës aux bâtiments existants ou distante au plus de 10,00 mètres. Les nouvelles exploitations agricoles sont interdites.

**En A**, les nouvelles exploitations agricoles sont autorisées. Des extensions des exploitations existantes peuvent être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement au site et constructions existantes et qu'elles respectent les dispositions ci-après.

Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole, des équipements indispensables et au logement éventuel, directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole, sont autorisés.

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.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime sont autorisées.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

## 2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des administrations publiques et assimilés, aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable, les réseaux de télécommunications, réseaux électriques et autres réseaux assimilés (fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, micro station d'épuration...) et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de tous ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Sont interdites les installations techniques et industrielles des administrations publiques destinées à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie. Ne sont pas concernées à cette interdiction les constructions et installations agrivoltaïques au sens des articles L.111-27 et L.111-28 du code de l'urbanisme.

## 3. Logements

Les extensions des logements existants y compris ceux des exploitations agricoles sont autorisées une seule fois à compter de l'approbation du PLU dès lors que les conditions suivantes sont respectées :

- Jusqu'à concurrence de 30% de l'emprise au sol existante et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher ;
- À condition que la destination initiale ne soit pas changée ;
- Qu'aucun logement supplémentaire ne soit créé

Les nouveaux logements, en dehors du logement de l'exploitant dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à l'activité agricole, sont interdits.

Le logement de l'exploitant dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à l'activité agricole est autorisée dans la limite de 160 mètres carrés et que le logement ne puisse pas être disjoint de l'exploitation agricole (existence d'un lien physique bâti entre les bâtiments d'exploitation et les bâtiments d'exploitation). Une dérogation à la règle d'existence d'un lien physique peut être accordée pour les logements à proximité des bâtiments d'élevage notamment.

#### 4. Annexes, piscines et locaux techniques

Les annexes à la construction principale à usage de logement, les piscines et les locaux techniques sont autorisées sous conditions :

- Qu'ils soient rattachés à une construction existante à vocation de logement (légèrement autorisée et existants à la date d'approbation du présent PLU) ;
- Qu'ils soient implantés sur la même unité foncière qu'une construction existante d'habitation ;
- Que la distance mesurée entre les deux points les plus proches soit au plus de 10,00 mètres entre la construction principale existante ou son agrandissement éventuel et les annexes, piscines et locaux techniques ;
- Que l'emprise au sol maximale des annexes, du bassin de piscine et des locaux techniques n'excède pas plus de 30 m<sup>2</sup> ;
- Que la hauteur mesurée en tout point de piscine soit au plus égale à 0,60 mètre à partir du terrain naturel.

Les locaux techniques liés aux piscines doivent être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phonique) pour le voisinage.

#### 5. Installations classées pour la protection de l'environnement

Les ICPE soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à la seule condition qu'elles soient uniquement liées à usage d'exploitation agricole ou forestière et sous réserve des conditions suivantes :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### 6. Changements de destination

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme) ou à permis de construire (article R.421-14 du code de l'urbanisme). Le changement de destination est soumis à avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Seuls les bâtiments identifiés sur le règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

#### 7. Dispositions relatives à l'évolution des constructions existantes et ruines reconstruisables

*Cf. Dispositions générales du présent règlement.*

### Article 3. A – MIXITÉ SOCIALE

---

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### Article 4. A – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

**Les constructions à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques peuvent faire l'objet de prescriptions particulière de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.**

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons et aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

#### 1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 10,00 mètres des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

#### 2. Implantation par rapport à la voie ferrée

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'axe de la voie ferrée au moins égale à 15,00 mètres. Des dispositions différentes sont admises pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire qui peuvent s'implanter jusqu'en bordure de la voie ferrée.

#### 3. Implantation par rapport aux grands axes routiers

Pour l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions et installations autres que celles visées à l'article L.111-7 du même code doivent s'implanter à au moins : 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A75.

L'article L.111-7 du code de l'urbanisme précise que l'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### 4. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des limites séparatives.

## 5. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, soit au faîte ou à l'acrotère.

La hauteur totale maximale autorisée pour les constructions à usage de logement est de :

- 8,00 mètres pour les constructions nouvelles. Pour les extensions contigües à une autre construction, la hauteur totale maximale autorisée est celle de la construction existante.
- 8,00 mètres pour les surélévations qui ne s'appuient pas sur une construction existante plus haute ou la hauteur de la construction existante contiguë.

La hauteur totale maximale autorisée pour les constructions liées à l'usage de l'exploitation agricole est de :

- 10,00 mètres pour les constructions nouvelles. Pour les extensions contigües à une autre construction, la hauteur totale maximale autorisée est celle de la construction existante.
- 10,00 mètres pour les surélévations qui ne s'appuient pas sur une construction existante plus haute ou la hauteur de la construction existante contiguë.

Les affouillements et exhaussements sont limités à ceux strictement nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone.

En toute zone et tout secteur, la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## 6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à 160 m<sup>2</sup> pour les logements et leurs annexes. Elle n'est pas réglementée pour les autres sous-destinations.

Les annexes à la construction principale à usage de logement et les piscines auront une emprise au sol totale maximale de 30 m<sup>2</sup>.

## Article 5. A – STATIONNEMENT

---

### ***Cf. Dispositions générales du présent règlement***

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires et cours de services doivent être le moins visibles possible depuis les voies et emprises publiques.

## Article 6. A – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

**Les constructions à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques peuvent faire l'objet de prescriptions particulière de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.**

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à autorisation d'urbanisme, devront être compatibles avec le caractère des constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Il en va de même avec les bâtiments annexes à la construction principale à usage de logement. Afin de garantir un caractère d'ensemble, les constructions, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

### 1. Toiture et couverture

#### 1.1. Toiture

Les toitures seront à pans inclinés et admettront une pente comprise entre 15% et 33%.

Les toits-terrasses sont interdits. Toutefois, ils peuvent être autorisés pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et lorsqu'ils sont végétalisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

##### 1.1.1. Débord de toiture

Les débords de toiture sont des éléments d'architecture traditionnels participant d'une part à la jonction entre la façade et la toiture, et d'autre part à éloigner les eaux de toiture des façades.

Toute construction doit disposer d'un débord de toiture lorsque ces dernières sont à pente de l'une des manières suivantes :

- Une génoise traditionnelle (non préfabriquée) composée d'un à deux rangs et dont chaque rang peut être dissocié avec un parefeuille ;
- Une corniche dont le dessin, si elle est moulurée notamment, sera en accord avec l'aspect général des façades ;
- Avancée de toiture habillée par un coffrage ;
- Exceptionnellement, un simple débord par avancée de chevrons sans que ces derniers ne soient dissimulés lorsque les caractéristiques du bâti s'y prête (exemple : ancienne grange, ancienne tannerie ou construction nouvelle se rapprochant d'une typologie de bâti agricole).

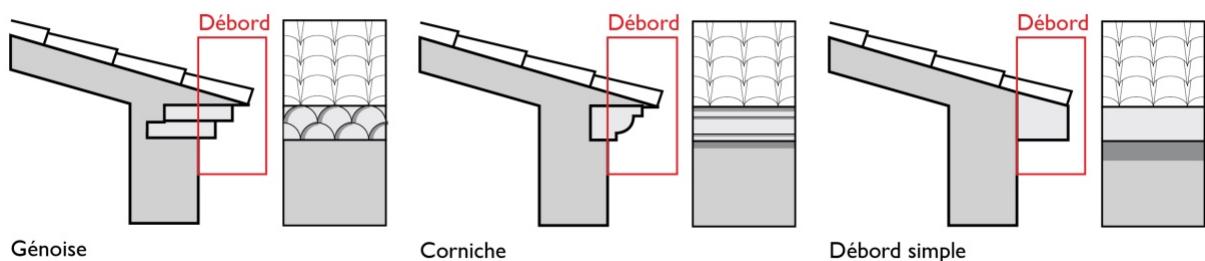


Schéma explicatif : Typologie de débords de toiture

Les débords de toiture, par quelque moyen que ce soit, sont limités à 0,60 mètre de saillie par rapport à la façade.

Les débords de toiture sur les rives latérales des murs pignons doivent rester l'exception et limités aux constructions existantes en disposant. En aucun cas ces débords seront constitués d'une génoise.

### 1.1.2. Ouvrages en toiture / Souches de cheminée

Les souches de cheminée devront être obligatoirement maçonneries et enduites dans la même couleur que la façade. Les conduits nus, de cheminées ou de ventilation mécanique centralisée (V.M.C.) devront être habillés comme pour une souche de cheminée classique. Aucun nouveau conduit en façade ne sera accepté.

### 1.2. Couvertures

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, à grandes ondes de teinte rose clair ou paille ou vieillies non uniformes. Elles peuvent être végétalisées. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.

Les toitures en matériaux métalliques type bac acier sont autorisées pour les constructions à usages d'exploitation agricole ou forestière. L'usage du zinc naturel, non teinté, est autorisé en toiture. La teinte des matériaux métalliques en toiture, autres que le zinc naturel sont autorisés sous réserve qu'elle soit mat et foncé.

#### 1.2.1. Capteurs solaires

Les installations solaires ou photovoltaïques sont autorisées si elles sont disposées en toiture et si leur dimensionnement correspond aux besoins de l'exploitation. Ainsi, la taille du bâtiment accueillant les panneaux sera justifiée par les besoins de l'exploitation et la nécessité d'implantation du bâtiment pour l'exploitation agricole. En ce sens, la surface du bâtiment agricole ne peut être motivée par les besoins de production en énergie.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures (surimposition inférieure ou égale à 0,15m). Les installations solaires ou photovoltaïques doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- Devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- Ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- La hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.

Les faîtages et arétiers seront traités de la même façon que les couvertures. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

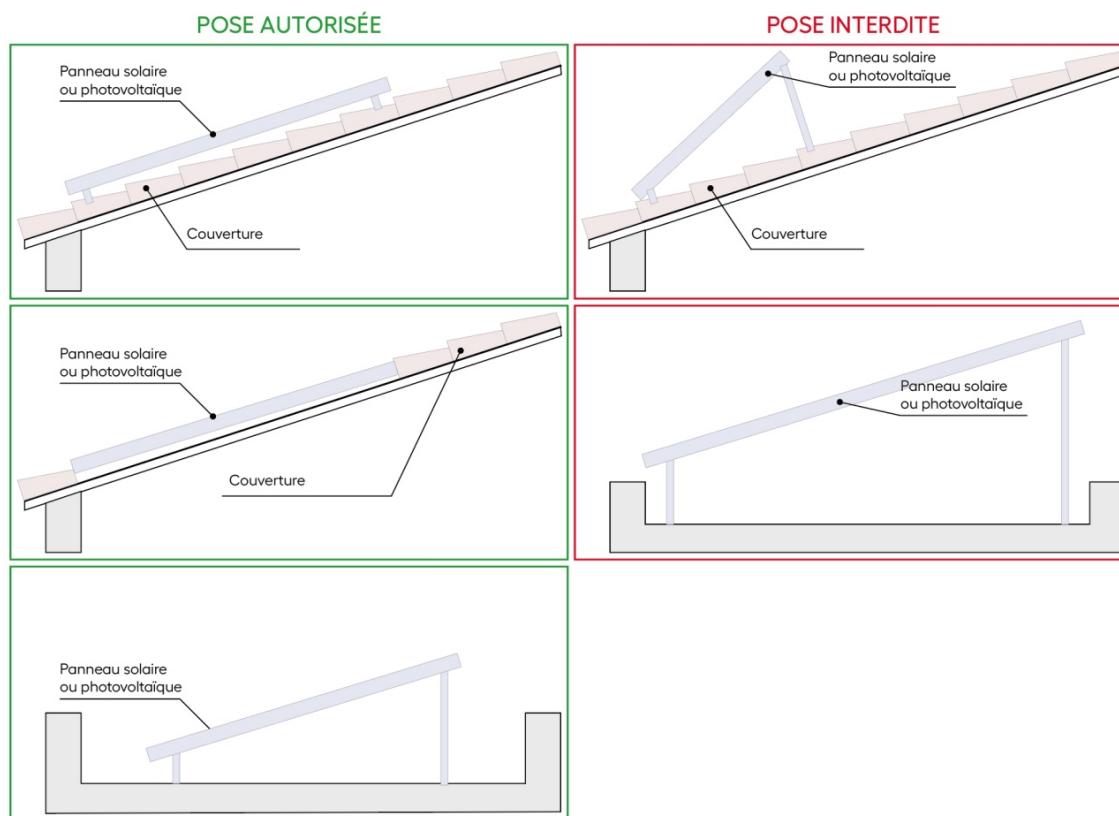


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture

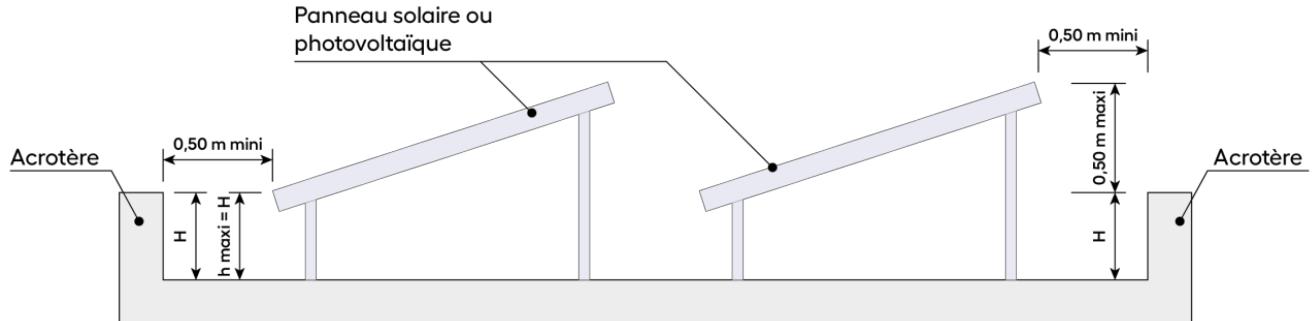


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

## 2. Façades

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général, avec utilisation des matériaux locaux. Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

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

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, dans le cadre d'une interprétation contemporaine des matériaux locaux et des détails de construction contextuels/traditionnels.

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

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement). La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les façades enduites auront une finition talochée ou grattée fin. Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement. Il pourra être dérogé au nuancier de couleur lorsqu'il s'agit de restituer le caractère d'origine d'une construction.

Le bardage métallique ou un bardage composite de type panneaux HPL stratifié haute pression est autorisé pour l'édition des murs des nouvelles constructions. L'emploi de parements brillants ou de matériaux réfléchissants ou polis est interdit. La teinte des bardages devra s'intégrer dans le paysage naturel. Les bardages en bois seront maintenus dans leur aspect naturel (traitement incolore du bois).

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits.

### 2.1. Menuiseries

#### 2.1.1. Colorimétrie des menuiseries

Toutes les menuiseries seront de couleurs et de teintes identiques sur l'ensemble de la construction. Toutefois, les portes d'entrée et de garage auront la même couleur et teinte qui pourra être différente de celle des autres menuiseries de la construction. Dans ce cas, il sera recherché une harmonie de couleurs à l'échelle de la façade.

### 2.2. Éléments visibles en façade

#### 2.2.1. Ferronnerie – serrurerie

Tout élément de protection, garde-corps, barres d'appui, mains-courantes, rampes, grilles, etc. sera réalisé en ferronnerie ou serrurerie. Les ferronneries et serrureries seront de teinte foncée.

### 2.2.2. Zinguerie ou Chêneaux et descentes d'eau pluviales

Qu'il s'agisse de descente de toiture ou de terrasse, le parcours des descentes d'eau devra être au plus possible vertical et sans coude ou dévoiement. Ils seront implantés de façon à ne pas nuire à l'ordonnancement des façades et à ne pas porter atteinte aux éléments de décor ; leur implantation dans les constructions est à privilégier pour les terrasses. Les coudes et dévoiements dans le plan de la façade sont amis sous réserve que leur nombre soit limité et que leur longueur soit la plus petite possible. Les évacuations d'eaux usées sont interdites en façade.

### 2.2.3. Réseaux

Les compteurs techniques, eau, électricité, gaz et télécommunication, seront regroupés.

Les paraboles et antennes sont proscrites en façade. Elles seront implantées en toiture ou sous comble. Dans tous les cas le choix de l'implantation devra limiter leur impact visuel.

### 2.2.4. Climatiseurs

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Dans les cas d'unités extérieures, elles devront être dissimulées par un système de ventelle. Les unités extérieures seront placées à plus de 2,00 mètres des limites séparatives. Les raccordements et câblages seront placés à l'intérieur du bâtiment et ne devront en aucun cas être apparents ni en façade ni en toiture. L'évacuation des condensats sera traitée et aménagée de manière à ne pas être effectuée sur le domaine public.

## 3. Bâti protégé

*Les bâtis ou monuments frappés d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter aux dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.3. du PLU.*

## Article 7. A – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

### 1. Espaces libres et plantations

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

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

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

Les haies doivent se composer d'au moins 4 essences. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques.

Les essences plantées peuvent se référencer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat), dans un souci d'intégration paysagère et pour favoriser la biodiversité. En outre, la plantation d'arbre devra respecter les dispositions issues du Code Civil.

Les espaces libres et les abords des constructions doivent être entretenus de façon à maintenir l'hygiène et la salubrité des constructions et de leur environnement.

### 2. Espaces et éléments protégés

***Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19° et de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter aux dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.3. du PLU.***

### 3. Clôtures

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux clôtures destinées au parage des animaux ou délimitation des cultures notamment.

Les murs et murets de pierre préexistants peuvent être réhabilités et prolongés. Les clôtures seront composées d'un grillage à maille large. Les murs de clôture pleins (hauteur maximale 1,80 mètre) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail et portillons d'accès, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles et seront enduits sur toutes leurs faces.

Les éléments occultants tels que panneaux de bois, voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Un retrait des clôtures par rapport à la limite peut être imposé afin de faciliter le passage des engins agricoles.

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

L'ensemble des clôtures peut éventuellement être doublé d'une haie végétale d'au moins quatre essences locales. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## Article 8. A – ACCÈS ET VOIRIE

### 1. Accès

***Cf. Dispositions générales du présent règlement.***

### 2. Voirie

***Cf. Dispositions générales du présent règlement.***

## Article 9. A – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

***Cf. Dispositions générales du présent règlement***



# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# ZONE N

## Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières de Canet doivent être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Les zones naturelles et forestières comprennent les zones et secteurs suivants :

- N : il s'agit de l'ensemble des zones naturelles de la communes composées de boisements, garrigues et prairies pâturées. Les constructions autorisées dans la zone sont strictement limitées afin de maintenir le caractère naturel de la zone ;
- Nep : correspond à certaines zones naturelles dans lesquelles des aménagements légers peuvent être autorisés pour la création d'espaces verts, cheminements doux et équipements sportifs compatibles avec la vocation naturelle de la zone (aménagements cyclables, parcours sportifs, aire de stationnement temporaire...) ;
- Nep1 : correspond à deux secteurs dédiés à la création d'ouvrages d'écrêtement lié au ruissellement pluvial du bassin versant bassin versant du Garel et du Lieutre
- NI : correspondant à une zone naturelle à vocation d'hébergement touristiques pour le camping existant "Les Rivières" ;
- Nzh correspondant à la zone humide de la Gravière de la Prade et pour laquelle un plan de gestion et d'aménagement existe.

## Prescriptions particulières applicables à la zone

La zone N est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- L151-41° / Emplacements réservés
- L151-19° / Les protections patrimoniales : éléments ponctuels, linéaires et surfaciques
- L151-23° / Les protections paysagères et écologiques : éléments ponctuels, linéaires et surfaciques
- L113-1° / Espaces boisés à conserver ou à créer
- Évolution des constructions existantes et des ruines reconstructibles
- L.151-28° / Dépassement des règles de constructibilités prévu

## Servitudes d'utilité publique

La zone N est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
  - Grange Verny (localisé sur Clermont l'Hérault) - Inscription MH 12/06/2007 (Rayon de 500M)
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales :
  - Forages du Clocher Ouest et Est - Commune de Canet - DUP du 06/03/2021 (Périmètres de protections rapproché et éloignée) ;
  - Forages la plaine F2 Sud et F1 Nord - Commune d'Aspiran - DUP du 02/10/2014 (Périmètre de protection éloignée)
- A2 : Servitudes de passage des conduites souterraines d'irrigation :
  - Aqua Domitia / Maillon Nord Gardiole / Biterrois
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :
  - Ligne aérienne 63000 Volts 2 circuits Fouscais / Lavagnac Fouscais / Lavagnac (<45 000 V)
  - Ligne aérienne 225 000 Volts 2 circuits Fouscais – Tamareau 1 et 2
- EL11 Servitude relatives aux interdictions d'accès aux autoroutes, routes express et déviations d'agglomération
  - A75
- T1 Servitude de protection du domaine public ferroviaire
  - Ligne n°732 000 de Vias à Lodève du PK483.200 au PK 484.400
- PT2 Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les perturbations électromagnétiques
  - PT2 LH Station Montpeyroux Saint-Baudille n°034140169 / Saint-Pargoire / Roquefort n°0340140165
- PM1 : Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers :
  - PPRN d'inondations Moyenne Vallée de l'Hérault (Nord) Communes de Aspiran, Bélarga, Campagnan, Canet, Le Pouget, Paulhan et Tressan approuvé par arrêté préfectoral le 28/10/2002

## Risques et nuisances

La zone N est concernée par les risques et nuisances suivants :

- Inondation
  - Atlas des zones inondables de l'Hérault – Moyenne et Basse vallée de l'Hérault
  - Risque inondation aux abords des cours d'eau : francs-bords non aedificandi
- Retrait-gonflement des argiles
  - Aléa retrait-gonflement des argiles
- Feu de forêt
  - Aléa feu de forêt
  - Obligation légale de Débroussaillement (OLD)
- Classement sonore des infrastructures terrestres de transport RD
  - Prescriptions d'isolement acoustique renforcées en application de l'arrêté préfectoral du 21 mai 2014

## SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

### Article 1. N – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé. Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Exploitation agricole et forestière
  - Exploitation agricole
  - Exploitation forestière
- Habitation
  - Hébergement
- 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
  - Hôtels
  - Cinéma
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacle
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
  - Industrie
  - Entrepôt
  - Bureau
  - Centre de congrès et d'exposition
  - Cuisine destinée à la vente en ligne

#### 2. Utilisations et affectations des sols interdites

Les usages et affectations du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les dépôts (y compris de terre) dans les zones humides, berges de cours d'eau, fossés et ripisylves.
- Toute destruction de talus, bosquets, bandes enherbées ou haies contribuant à la bonne gestion des eaux pluviales (ralentissement des ruissellements, réduction du transfert en polluants, ...)
- Les aires de loisirs motorisées,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...),
- Les opérations de défrichement dans les espaces protégés au titre des articles L.151-19° et L.151-23° du code de l'urbanisme,
- Les centrales photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes terrestres,
- Les ICPE à vocation d'exploitation du sous-sol, d'activités Industries d'activités énergétiques, de production et de transformation des métaux, d'industrie minérale, d'industrie chimique, de gestion des déchets.

## Article 2. N – CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

**Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu.**

### 1. Limitations particulières de certaines sous-destinations à certaines sous-zones

**En Nep** seuls les aménagements légers, perméables et réversibles compatibles avec la vocation naturelle de la zone sont autorisés (parcours sportif, stationnement, espace vert, etc.).

**En Nep1**, sont autorisés les affouillements et exhaussement permettant la création d'ouvrages d'écrêtement liés au ruissellement pluvial du bassin versant du Garel et du Lieutre. Sont également autorisés les aménagements légers, perméables et réversibles compatibles avec la vocation naturelle de la zone (parcours sportif, stationnement, espace vert, etc.) à condition que soit mise en place une information de la plurifonctionnalité de cet espace (récréatif / gestion inondation par ruissellement).

**En NL** sont seules autorisées les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) et les Habitations Légères de Loisirs (HLL).

**En Nzh**, sont seuls autorisés les travaux, affouillement exhaussement et aménagements prévus par le plan de gestion et d'aménagement de l'Hérault ou par le plan de gestion de la Gravière de la Prade.

**En toute zone et tout secteurs**, les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

### 2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

**En N, Nep et NL uniquement**, les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des administrations publiques et assimilés, aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable, les réseaux de télécommunications, réseaux électriques et autres réseaux assimilés (fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, micro station d'épuration...) et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de tous ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### 3. Logements

**En NL uniquement**, les extensions des logements existants sont autorisées une seule fois à compter de l'approbation du PLU dès lors que les conditions suivantes sont respectées :

- Jusqu'à concurrence de 30% de l'emprise au sol existante et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher ;
- Dans la limite maximale de 160 mètres carrés de surface de plancher ;
- À condition que la destination initiale ne soit pas changée ;
- Qu'aucun logement supplémentaire ne soit créé

**En toute autres zone et secteurs**, les nouveaux logements sont interdits.

### 4. Annexes, piscines et locaux techniques

**En NI uniquement**, les annexes à la construction principale à usage de logement, les piscines et les locaux techniques sont autorisées sous conditions :

- Qu'ils soient rattachés à une construction existante à vocation de logement (léggalement autorisée et existants à la date d'approbation du présent PLU) ;
- Qu'ils soient implantés sur la même unité foncière qu'une construction existante d'habitation ;
- Que la distance mesurée entre les deux points les plus proches soit au plus de 10,00 mètres entre la construction principale existante ou son agrandissement éventuel et les annexes, piscines et locaux techniques;
- Que l'emprise au sol maximale des annexes, du bassin de piscine et des locaux techniques n'excède pas plus de 25 m<sup>2</sup> ;
- Que la hauteur mesurée en tout point de piscine soit au plus égale à 0,60 mètre à partir du terrain naturel.

Les locaux techniques liés aux piscines doivent être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phonique) pour le voisinage.

**En toute zone et secteurs**, les nouvelles piscines et annexes aux logements sont interdits.

## 5. Installations classées pour la protection de l'environnement

En N uniquement, les ICPE soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à la seule condition qu'elles soient uniquement liées à usage d'exploitation agricole ou forestière et sous réserve des conditions suivantes :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

## 6. Changements de destination

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme) ou à permis de construire (article R.421-14 du code de l'urbanisme). Le changement de destination est soumis à avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Seuls les bâtiments identifiés sur le règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

## 7. Dispositions relatives à l'évolution des constructions existantes et ruines reconstruisibles

*Cf. Dispositions générales du présent règlement.*

### Article 3. N – MIXITÉ SOCIALE

---

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### Article 4. N – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons et aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

#### 1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

#### 2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des limites séparatives.

#### 3. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, soit au faîte ou à l'acrotère.

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres pour les constructions nouvelles. Pour les extensions contigües à une autre construction, la hauteur totale maximale autorisée est celle de la construction existante.

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres pour les surélévations qui ne s'appuient pas sur une construction existante plus haute ou la hauteur de la construction existante contiguë.

Les affouillements et exhaussements sont limités à ceux strictement nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone.

En toute zone et tout secteur, la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### 4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à 160 m<sup>2</sup> pour les logements et leurs annexes.

Les annexes à la construction principale à usage de logement et les piscines auront une emprise au sol totale maximale de 25 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol pour les autres sous-destinations n'est pas réglementée.

## Article 5. N – STATIONNEMENT

### *Cf. Dispositions générales du présent règlement*

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques. Les aires et cours de services doivent être le moins visibles possible depuis les voies et emprises publiques. En outre, la plantation d'arbre devra respecter les dispositions issues du Code Civil.

## Article 6. N – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à autorisation d'urbanisme, devront être compatibles avec le caractère des constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Il en va de même avec les bâtiments annexes à la construction principale à usage de logement. Afin de garantir un caractère d'ensemble, les constructions, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

### 1. Toiture et couverture

#### 1.1. Toiture

Les toitures seront à pans inclinés et admettront une pente comprise entre 15% et 33%.

Les toits-terrasses sont interdits. Toutefois, ils peuvent être autorisés pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et lorsqu'ils sont végétalisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

##### 1.1.1. Débord de toiture

Les débords de toiture sont des éléments d'architecture traditionnels participant d'une part à la jonction entre la façade et la toiture, et d'autre part à éloigner les eaux de toiture des façades.

Toute construction doit disposer d'un débord de toiture lorsque ces dernières sont à pente de l'une des manières suivantes :

- Une génoise traditionnelle (non préfabriquée) composée d'un à deux rangs et dont chaque rang peut être dissocié avec un parefeuille ;
- Une corniche dont le dessin, si elle est moulurée notamment, sera en accord avec l'aspect général des façades ;
- Avancée de toiture habillée par un coffrage ;
- Exceptionnellement, un simple débord par avancée de chevrons sans que ces derniers ne soient dissimulés lorsque les caractéristiques du bâti s'y prête (exemple : ancienne grange, ancienne tannerie ou construction nouvelle se rapprochant d'une typologie de bâti agricole).

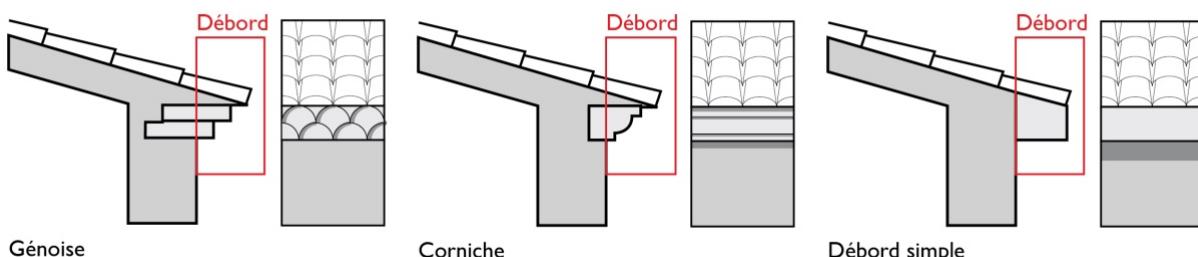


Schéma explicatif : Typologie de débords de toiture

Les débords de toiture, par quelque moyen que ce soit, sont limités à 0,60 mètre de saillie par rapport à la façade. Les débords de toiture sur les rives latérales des murs pignons doivent rester l'exception et limités aux constructions existantes en disposant. En aucun cas ces débords seront constitués d'une génoise.

### 1.1.2. Ouvrages en toiture / Souches de cheminée

Les souches de cheminée devront être obligatoirement maçonneries et enduites dans la même couleur que la façade. Les conduits nus, de cheminées ou de ventilation mécanique centralisée (V.M.C.) devront être habillés comme pour une souche de cheminée classique. Aucun nouveau conduit en façade ne sera accepté.

### 1.2. Couvertures

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, à grandes ondes de teinte rose clair ou paille ou vieillies non uniformes. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.

Les toitures en matériaux métalliques type bac acier sont autorisées pour les constructions à usages d'exploitation agricole ou forestière. L'usage du zinc naturel, non teinté, est autorisé en toiture. La teinte des matériaux métalliques en toiture, autres que le zinc naturel sont autorisés sous réserve qu'elle soit mat et foncé.

### 1.2.1. Capteurs solaires

Les installations solaires ou photovoltaïques sont autorisées si elles sont disposées en toiture et si leur dimensionnement correspond aux besoins de l'exploitation. Ainsi, la taille du bâtiment accueillant les panneaux sera justifiée par les besoins de l'exploitation et la nécessité d'implantation du bâtiment pour l'exploitation agricole. En ce sens, la surface du bâtiment agricole ne peut être motivée par les besoins de production en énergie.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures (surimposition inférieure ou égale à 0,15m). Les installations solaires ou photovoltaïques doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- Devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- Ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- La hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.

Les faîtages et arêtiers seront traités de la même façon que les couvertures. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

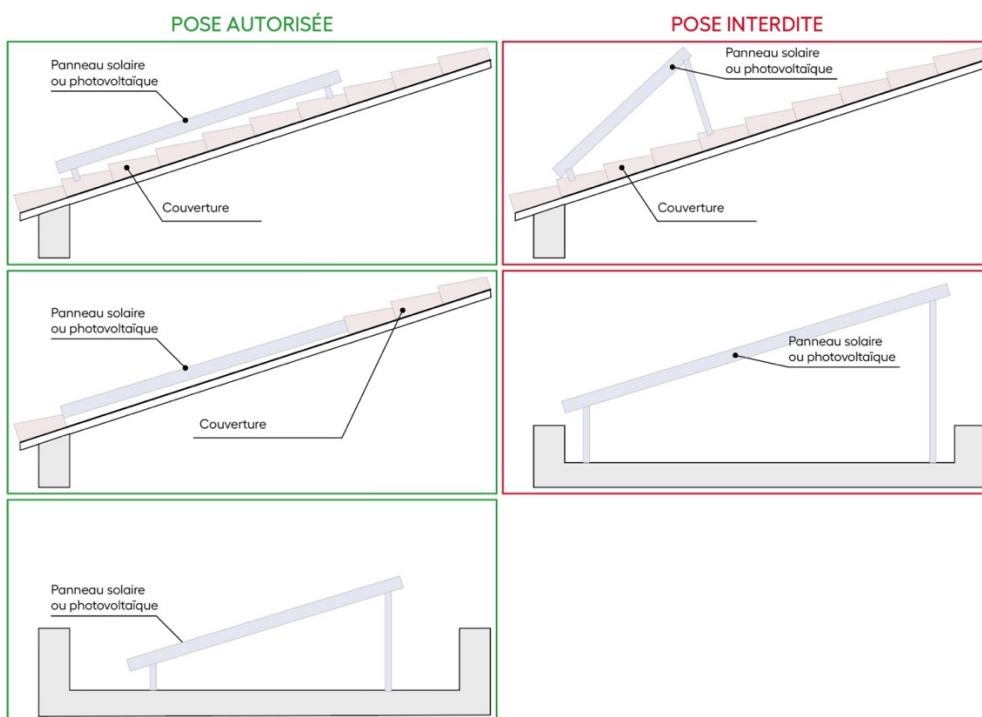


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture

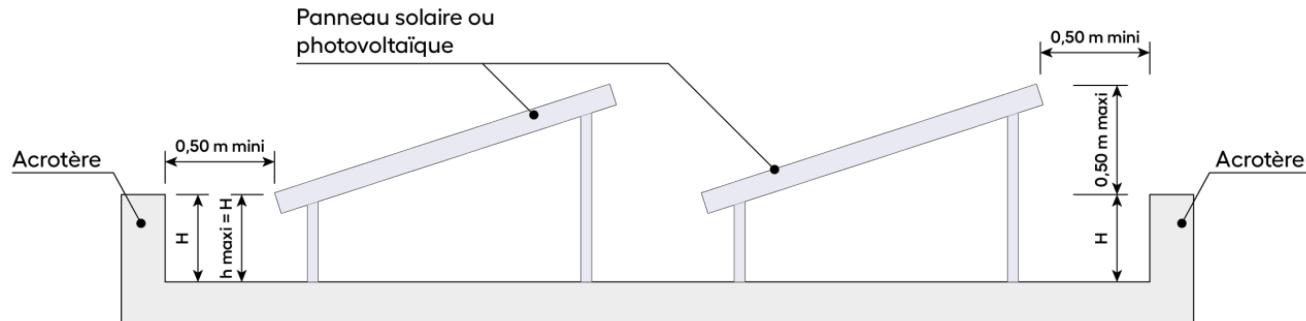


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

## 2. Façades

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général, avec utilisation des matériaux locaux. Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

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

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, dans le cadre d'une interprétation contemporaine des matériaux locaux et des détails de construction contextuels/traditionnels.

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

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement). La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les façades enduites auront une finition talochée ou grattée fin. Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement. Il pourra être dérogé au nuancier de couleur lorsqu'il s'agit de restituer le caractère d'origine d'une construction.

Le bardage métallique ou un bardage composite de type panneaux HPL stratifié haute pression est autorisé pour l'édition des murs des nouvelles constructions. L'emploi de parements brillants ou de matériaux réfléchissants ou polis est interdit. La teinte des bardages devra s'intégrer dans le paysage naturel. Les bardages en bois seront maintenus dans leur aspect naturel (traitement incolore du bois).

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits.

### 2.1. Menuiseries

Toutes les menuiseries seront de couleurs et de teintes identiques sur l'ensemble de la construction. Toutefois, les portes d'entrée et de garage auront la même couleur et teinte qui pourra être différente de celle des autres menuiseries de la construction. Dans ce cas, il sera recherché une harmonie de couleurs à l'échelle de la façade.

### 2.2. Éléments visibles en façade

#### 2.2.1. FERRONNERIE – SERRURERIE

Tout élément de protection, garde-corps, barres d'appui, mains-courantes, rampes, grilles, etc. sera réalisé en ferronnerie ou serrurerie. Les ferronneries et serrureries seront de teinte foncée.

#### 2.2.2. ZINGUERIE OU CHÊNEAUX ET DESCENTES D'EAU PLUVIALES

Qu'il s'agisse de descente de toiture ou de terrasse, le parcours des descentes d'eau devra être au plus possible vertical et sans coude ou dévoiement. Ils seront implantés de façon à ne pas nuire à l'ordonnancement des façades et à ne pas porter atteinte aux éléments de décor ; leur implantation dans les constructions est à privilégier pour les terrasses. Les coudes et dévolements dans le plan de la façade sont amis sous réserve que leur nombre soit limité et que leur longueur soit la plus petite possible. Les évacuations d'eaux usées sont interdites en façade.

### 2.2.3. Réseaux

Les compteurs techniques, eau, électricité, gaz et télécommunication, seront regroupés.

Les paraboles et antennes sont proscrites en façade. Elles seront implantées en toiture ou sous comble. Dans tous les cas le choix de l'implantation devra limiter leur impact visuel.

### 2.2.4. Climatiseurs

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Dans les cas d'unités extérieures, elles devront être dissimulées par un système de ventelle. Les unités extérieures seront placées à plus de 2,00 mètres des limites séparatives. Les raccordements et câblages seront placés à l'intérieur du bâtiment et ne devront en aucun cas être apparents ni en façade ni en toiture. L'évacuation des condensats sera traitée et aménagée de manière à ne pas être effectuée sur le domaine public.

## 3. Bâti protégé

***Les bâtis ou monuments frappés d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter aux dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.3. du PLU.***

## Article 7. N – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

---

### 1. Espaces libres et plantations

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences plantées peuvent se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat), dans un souci d'intégration paysagère et pour favoriser la biodiversité.

Les haies doivent se composer d'au moins 4 essences. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques.

**En zone Nep1**, les espaces libres dédiés aux ouvrages d'écrêttement réalisés dans le cadre de la protection des biens et des personnes face au risque inondation devront impérativement être plantés à raison de 1 arbre de haute tige par tranche de 75 m<sup>2</sup>.

Les espaces libres et les abords des constructions doivent être entretenus de façon à maintenir l'hygiène et la salubrité des constructions et de leur environnement.

### 2. Espaces et éléments protégés

***Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19° et de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter aux dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.3. du PLU.***

### 3. Clôtures

Les clôtures devront être conformes à l'article L372-1 du Code de l'Environnement (Cf annexe du règlement).

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux clôtures destinées au parage des animaux ou délimitation des cultures notamment.

Les murs et murets de pierre préexistants peuvent être réhabilités et prolongés. Les clôtures seront composées d'un grillage à maille large. Les murs de clôture pleins (hauteur maximale 1,80 mètre) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail et portillons d'accès, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles et seront enduits sur toutes leurs faces.

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

Les éléments occultants tels que panneaux de bois, voiles synthétiques, canisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Un retrait des clôtures par rapport à la limite peut être imposé afin de faciliter le passage des engins agricoles.

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

L'ensemble des clôtures peut éventuellement être doublé d'une haie végétale d'au moins quatre essences locales. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 8. N – ACCÈS ET VOIRIE

#### 1. Accès

*Cf. Dispositions générales du présent règlement*

En secteur NZh, des restrictions de l'accès motorisé peuvent être mises en place conformément au plan de gestion et d'aménagement de l'Hérault :

- Restriction des accès autorisés à la motorisation réduit au chemin communal et aux ayants droits (propriétaires des parcelles desservies)
- Interdiction de l'accès motorisé sur les parcelles (en dehors du chemin communal) afin d'éviter les zones de tassemement notamment dues à l'activité de motocross

#### 2. Voirie

*Cf. Dispositions générales du présent règlement*

### Article 9. N – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

*Cf. Dispositions générales du présent règlement*



## ANNEXES

## **ANNEXE 1 / Risque inondation - Projets admis dans l'AZI \***

\* Sous réserve d'être admis dans la zone du PLU en question

### 1. Les Carrières

Les demandes d'ouverture et d'exploitation de carrières, sablières ou gravières doivent être faites auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) OCCITANIE.

Ces carrières, sablières ou gravières devront être conformes aux orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) s'ils existent ainsi qu'au Schéma Régional des Carrières s'il existe ou à défaut au Schéma Départemental des Carrières, outil d'aide à la décision du Préfet pour la délivrance d'autorisations d'exploitation (Art L515-3 CE).

Suivant l'arrêté du 22 septembre 1994 modifié, relatif aux exploitations de carrières et aux installations de premier traitement des matériaux de carrières et notamment son article 11.2. Extraction en nappe alluviale :

*« I. - Les extractions de matériaux dans le lit mineur des cours d'eau et dans les plans d'eau traversés par des cours d'eau sont interdites. [...] »*

*Si des extractions sont nécessaires à l'entretien dûment justifié ou à l'aménagement d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau, elles sont alors considérées comme un dragage.*

*II. - Les exploitations de carrières en nappe alluviale dans le lit majeur ne doivent pas créer de risque de déplacement du lit mineur, faire obstacle à l'écoulement des eaux superficielles ou aggraver les inondations.*

*Les exploitations de carrières de granulats sont interdites dans l'espace de mobilité du cours d'eau. [...] »*

En zone inondable, en dehors du lit mineur, seules les installations nécessaires à l'exploitation de la carrière sont autorisées dans les conditions précédentes.

### 2. Les travaux dans les lits des cours d'eau, les surfaces en eau et sur les berges

Afin de préserver le libre écoulement des crues, la libre divagation (espace de mobilité) des cours d'eau et la stabilité des berges, toutes les constructions et aménagements, notamment les remblais, sont interdits dans l'emprise des lits mineurs des cours d'eau ainsi que, de manière générale, au sein de toutes les surfaces en eau.

Concernant les axes d'écoulement identifiés en traits bleus continus ou discontinus identifiés par l'IGN (Institut Géographique National), dont un extrait est annexé au rapport de présentation, et non cartographiés dans le présent PPRI, une bande de 20 mètres de part et d'autre de ces axes, non constructible et non remblayable, est instaurée afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. Ce recul pourra être précisé sur la base d'une étude hydraulique de la crue de référence établie à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré, sans toutefois être inférieure à 5m au droit des berges, ni à l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau défini le cas échéant dans le SAGE.

Néanmoins, les équipements d'intérêt général, exceptés les établissements à caractère stratégique ou vulnérable, y sont autorisés dans les conditions précisées au chapitre 4.11 (p26).

Sont admis, dans les mêmes conditions que les équipements d'intérêt général (voir chapitre 4.11), et dans le respect du code de l'environnement (article R214-1) :

- les aménagements permettant l'accès au cours d'eau (à la surface en eau), ainsi que l'accès à un terrain enclavé (pontons de pêche ou d'activité de loisir, passage à gué...),
- l'aménagement et l'entretien des berges et du lit du cours d'eau (de la surface en eau),
- les aménagements nécessaires à la préservation des milieux et à la continuité écologique (passe à poisson...).

L'étude hydraulique démontrera en particulier que le projet n'aggrave pas le risque d'embâcles (installations émergées légères « fusibles »...).

Par ailleurs, tous ouvrages, travaux, installations et activités dans le lit des cours d'eau sont susceptibles d'être soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau conformément à l'article R 214-1 du Code de l'Environnement (CE). Pour tous travaux relatifs à la ripisylve, il convient de se référer aux orientations et aux préconisations du SDAGE et du SAGE. Ces procédures se traduisent notamment par la réalisation d'un dossier dit « Loi sur l'eau » qui comprend, entre autres, un document d'incidences évaluant les « incidences directes et indirectes, temporaires et permanentes, du projet sur la ressource en eau, le milieu aquatique, l'écoulement, le niveau et la qualité des eaux, y compris de ruissellement, en fonction des procédés mis en oeuvre, des modalités d'exécution des travaux ou de l'activité, du fonctionnement des ouvrages ou installations, de la nature, de l'origine et du volume des eaux utilisées ou affectées et compte tenu des variations saisonnières et climatiques » (articles R214-6 et R214-32 du CE).

Suivant l'article R214-1 du CE et sa rubrique 3.1.1.0. une autorisation est requise pour les installations, ouvrages, remblais et épis, dans le lit mineur d'un cours d'eau, qui constituent un obstacle à l'écoulement des crues. Cette autorisation peut être abrogée ou modifiée pour prévenir ou faire cesser les inondations ou en cas de menace pour la sécurité publique (article L214-4 II.2° du CE).

### 3. Maîtrise des eaux pluviales et des ruissellements

En application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune doit, après enquête publique, délimiter des zones stratégiques pour limiter le ruissellement urbain :

- d'une part, les zones où il est nécessaire de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux,
- d'autre part, les zones de collecte et de stockage, voire de traitement des eaux pluviales lorsqu'elles apportent au milieu aquatique des pollutions susceptibles de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Afin de limiter les ruissellements pluviaux, un zonage d'assainissement pluvial communal est rendu obligatoire (voir en seconde partie du règlement, mesures de prévention, de protection et de sauvegarde). En l'absence de zonage d'assainissement pluvial assorti de prescriptions préventives, tout projet d'aménagement devra mettre en œuvre des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion minimale de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé, soit à la parcelle, soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble à l'échelle du sous bassin versant, le cas échéant au travers d'un dossier loi sur l'eau.

Cette compensation de l'imperméabilisation n'est pas obligatoire lorsque les eaux pluviales sont évacuées directement dans la mer ou les étangs, ou dans le réseau pluvial communal busé (une autorisation communale est alors requise).

### 4. Dispositions particulières aux occupations agricoles ou forestières du sol

Il est recommandé d'augmenter les surfaces boisées par limitation du défrichement afin de réduire les volumes de ruissellement et d'en étailler les effets.

Une attention particulière sera portée aux modes culturaux et à la constitution de haies pouvant entraîner le ralentissement des écoulements ou augmenter la capacité de stockage des eaux sans pour autant créer d'obstacles à leur écoulement.

### 5. Dispositions constructives obligatoires pour tout projet en zone inondable

Le niveau inondable correspond :

- en zone Z1 : au niveau du TN augmenté de 30cm ;
- dans le reste de la zone inondable par l'événement de référence : au niveau de la cote PHE avec un minimum à 2,40mNGF.

Les techniques suivantes sont à mettre en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et de son maître d'œuvre dans le cadre de constructions nouvelles ou de travaux sur le bâti existant, en zone inondable :

- Les fondations, murs et parties de la structure au-dessous du niveau inondable devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.
- La structure et les fondations des constructions seront réalisées de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions. Elles devront être capables de résister à la pression hydrostatique.
- Les travaux de second œuvre (cloisons, menuiseries, portes, etc.) et les revêtements (sols, murs, etc.) au-dessous du niveau inondable seront réalisés avec des matériaux insensibles à l'eau, ou correctement traités.
- Les aménagements autorisés ne devront pas conduire à la création de stocks de produits ou objets de valeur, vulnérables à l'eau au-dessous du niveau inondable .
- Le stockage des produits polluants et substances dangereuses, quelle que soit leur quantité ou concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets d'une crue centennale.
- Les équipements électriques, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage, devront être rehaussés au-dessus du niveau inondable.
- Les citernes enterrées ou non et les citernes sous pression ainsi que tous les récipients contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrains liquides, des pesticides et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité, devront être protégés contre les effets de la crue ou de l'événement marin centennal (mis hors d'eau ou fixés et rendus étanches).
- Les clôtures et les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.
- Les réseaux extérieurs d'eau, de gaz et d'électricité devront être dotés d'un dispositif de mise hors-service ou bien réalisés entièrement au-dessus du niveau inondable.
- Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés devront être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts devront être verrouillées.
- Il conviendra d'éviter tout aménagement concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de compensation suffisamment dimensionnés et des procédés limitant le ruissellement.

### 6. Les campings, parcs résidentiels de loisirs (PRL) et aires de camping

La création de campings, de PRL et d'aires de camping-cars ou l'augmentation de la capacité d'accueil de ceux existants sont interdites en zones inondables.

L'extension des périmètres de campings existants, de PRL et d'aire de camping-cars est autorisée, sans augmentation du nombre d'emplacements

ou de leur capacité d'accueil en zone inondable. Les emplacements pourront être réaménagés à l'intérieur du périmètre à condition de ne pas aggraver leur vulnérabilité, c'est-à-dire notamment qu'ils ne soient pas concernés par un aléa plus fort. En particulier, l'extension sera interdite dans les zones Rd et Rs, les hauteurs d'eau sur les nouveaux emplacements ne devront pas être supérieures à celles calculées sur les emplacements d'origine.

La fusion de périmètres de campings et PRL existants est autorisée en zone inondable, sans augmentation du nombre d'emplacements ou de leur capacité d'accueil. Les emplacements pourront être réaménagés à l'intérieur du périmètre à condition de ne pas aggraver leur vulnérabilité, c'est-à-dire notamment qu'ils ne soient pas concernés par un aléa plus fort.

Dans les campings, PRL et aires de camping-cars existants, les projets de travaux (piscines, clôtures, constructions, etc) sont soumis aux prescriptions du règlement de chaque zone.

### 7. Les dépôts et remblais

Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas d'inondation sont interdits en zones inondables. Il s'agit en particulier des décharges, des dépôts d'ordures et de déchets ainsi que des dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants. Sont cependant admises les installations domestiques ou publiques légères d'usage courant (mobilier urbain, mobilier de jardin, portique de jeux, piscine gonflable...), non soumises à déclaration ou autorisation d'urbanisme – sauf disposition spécifique figurant dans le règlement de la zone concernée.

Sont également interdits en zones inondables tous les travaux d'exhaussement des sols, notamment les remblais et les endiguements, y compris leur réhabilitation, sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux densément urbanisés ou prévus dans le cadre d'un équipement d'intérêt général.

## 8. Les activités nécessitant la proximité de la mer, de l'étang ou d'une voie navigable

### 4.8. Les activités nécessitant la proximité de la mer, de l'étang ou d'une voie navigable

À l'exclusion des logements, les activités nécessitant la proximité de la mer, de l'étang ou d'une voie navigable (activités conchylicoles, portuaires, chantiers navals, postes de secours de plage, sanitaires et équipements de concession de plage ...) sont autorisées en zone inondable sauf en zone de sécurité (Rs) , sous réserve que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF. Cependant :

- La partie technique (ateliers, manutention) des mas conchylioles et des ateliers de conception, construction ou réparation navales pourra être autorisée au niveau du terrain naturel.
- L'aménagement des **équipements de plage et du port** (concessions, sanitaires, mobilier urbain) pourra être autorisé au niveau du terrain naturel.

## 9. Travaux et aménagements de gestion du trait de côte

Les travaux et aménagements ci-dessous, nécessaires à la gestion du trait de côte sur le domaine public maritime ou terrestre ou le domaine privé des collectivités, sont autorisés en zones rouges et dans les zones en eau :

- les ouvrages et aménagements destinés à réduire les conséquences des risques de submersion marine et d'érosion côtière (enrochements, épis, pose de ganivelles, etc), après obtention des autorisations réglementaires ;
- les dépôts de matériaux sableux (création ou recharge de cordon dunaire, recharge de plage) sous réserve des conclusions d'une étude démontrant l'absence d'impact négatif sur le littoral à l'échelle de la cellule sédimentaire et sous réserve de ne pas aggraver la vulnérabilité des biens et la sécurité des personnes dans les zones exposées aux risques.

## 10. Unités de productions photovoltaïque

Est admise en zone inondable, sauf en zone de déferlement (Rd) et en zone de sécurité (Rs), l'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** (*prenant la forme de champs de capteurs, de fermes ou d'ombrières*), sous réserve :

- pour les espaces exposés à l'événement de référence (zones Rn, Ru, Rp et Bu) : qu'une étude hydraulique basée sur les événements de référence du présent PPRI précise, sur le site d'implantation, les hauteurs d'eau et les vitesses d'écoulement, ainsi que les mesures pour prévenir les impacts du projet ;
- que le projet se situe en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui, sans être inférieure à 50 mètres) et dans une zone où la vitesse d'écoulement calculée dans l'étude hydraulique soit inférieure à 0,50 m/s ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la PHE indiquée dans l'étude hydraulique et au présent PPRI, avec un minimum de 2,40 m NGF ;
- qu'une notice de sécurité spécifique, garantisse la solidité de l'ancre des poteaux (avis d'expert) pour résister au débit et à la vitesse des événements centennaux de référence étudiés dans l'étude hydraulique et prenne en compte l'arrivée éventuelle d'embâcles (pièges par pieux...).

Sont admis dans ce cadre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités, sous réserve que leurs installations électriques soient hors d'eau et que les ouvrants situés sous la cote PHE, avec un minimum de 2,40 m NGF, soient protégés (batardeaux ou portes étanches).

## 11. Équipements d'intérêt général

Les équipements d'intérêt général, exceptés les établissements à caractère stratégique ou vulnérable, sont autorisés en zone inondable sous réserve :

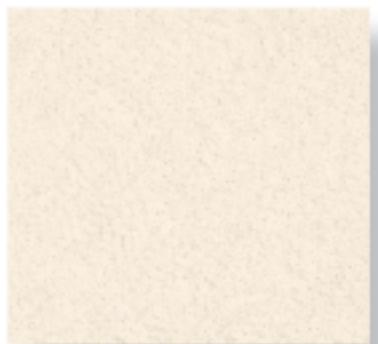
- qu'ils soient construits en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection, sauf pour les ouvrages de franchissement et réseaux de service public ou d'intérêt collectif. Cette bande de sécurité immédiatement derrière la digue ou l'ouvrage de protection et décomptée depuis le pied de digue ou de l'ouvrage de protection, sera égale à 100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui et ne pourra en aucun cas être inférieure à 50 mètres ;
- que les bâtiments soient réalisés sur vide sanitaire et que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm avec un minimum de 2,40 m NGF ;
- qu'une étude hydraulique de l'événement de référence en détermine les impacts amont et aval sur l'écoulement des crues, et définisse les mesures compensatoires à adopter visant à prévenir leurs effets sur les crues et les enjeux ainsi que les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit centennal), les conséquences d'une rupture de digue ou d'ouvrage de protection et les dispositions mises en œuvre pour s'en prémunir ;

Émergent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique et après obtention des autorisations réglementaires (Loi sur l'eau et Déclaration d'Utilité Publique).

## **ANNEXES**

**PLU de Canet – Règlement**

## **ANNEXE 2 / Nuancier de façade en centre ancien**



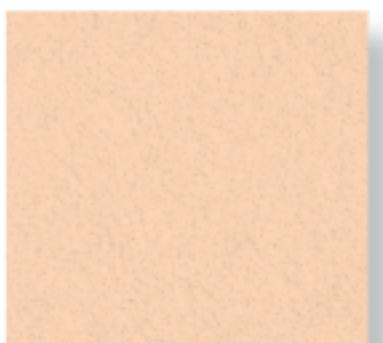
T20  
Sable Clair



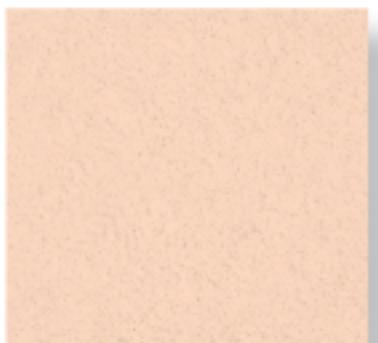
J30  
Opale



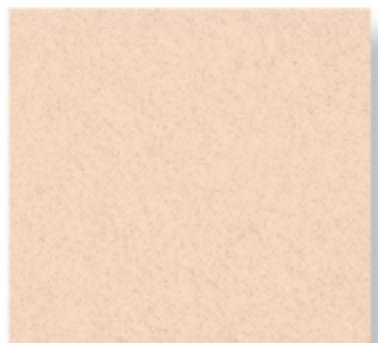
J39  
Sable d'Athènes



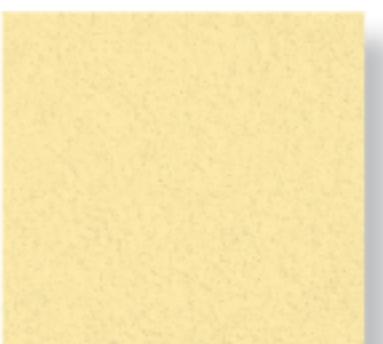
O20  
Nacre Orange



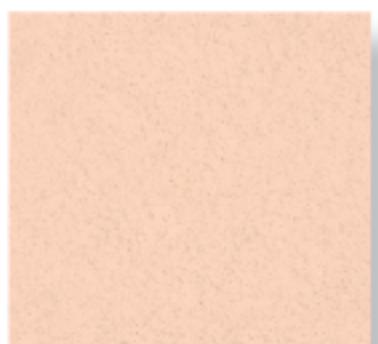
O50  
Beige Rosé



R40  
Pétales Rose



J29  
Jaune Bulle



O60  
Rose Orange

Le nuancier présenté est de marque Parexlenko. La marque proposée est indicative. Un contretype des produits proposés par cette marque pourra être fait avec tout autre fabricant. Des RAL approchant pourront être autorisés s'ils respectent la gamme globale.



## **ANNEXE 3 / PALETTE VÉGÉTALE QUELS VEGETAUX ? / CAUE34**

**«miniguide»**

# Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ?

**86 valeurs sûres**  
Arbres, arbustes, vivaces, couvre-sols, grimpantes

**CAUE**  
DE LANGUEDOC  
ROUSSILLON

Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement en Languedoc-Roussillon  
[www.caue-lr.fr](http://www.caue-lr.fr)

## ARBRES

	Pin parasol ou pignon	Peuplier blanc	Faux Poivrier	Olivier de Bohême	Tamaris printanier
10	Pinus pinea : port juvénile en boule • à 15m • système racinaire traçant, puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements • 2 <sup>ème</sup> ligne	Populus Alba : port pyramidal • à 10m • puissant • feuillage argenté • risque de rupture de branches par grand vent • 2 <sup>ème</sup> ligne • alignement avenues et parcs	Schinus molle : port pleureur • à 7m • feuillage découpé fin avec baies roses • à protéger du vent • 3 <sup>ème</sup> ligne • isolé, parc, alignement pour rues	Elaeagnus angustifolia : port arrondi • à 7m • feuillage argenté épineux (var. "inermis" sans épines) • milieu urbain exclusivement • 1 <sup>ère</sup> ligne • alignement pour rues • isolé	Tamarix tetrandra : port évasé • à 5m • fleurs rose pâle en avril • sol sableux • 1 <sup>ère</sup> ligne • alignement pour rues en milieu urbain • isolé, parc • très résistant

Autres essences : Mûrier-platane (forme naturelle, variété stérile) - Févier d'Amérique sans épines (en milieu urbain exclusivement) - Pin maritime et Saule blanc (fouillaison uniquement)

## ARBUSTES

	Laurier rose	Pittospor	Gattilier	Blanquette	Pistachier lentisque	Ballote
10	Nerium oleander : floraison longue en été • sensible aux pucerons et au froid • 2 <sup>ème</sup> ligne • haie et massif • port en arbre à éviter • 1 pour 3m <sup>2</sup>	Pittosporum tobira : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches parfumées en juin • 2 <sup>ème</sup> ligne • haie et massif • port	Vitex agnus castus : feuillage découpé avec des épines violettes en début d'été • 2 <sup>ème</sup> ligne • haie et massif	Atriplex halimus : feuillage dense gris argenté • peut être taillé • très résistant au sel et fumées en juin • 2 <sup>ème</sup> ligne • haie libre et massif • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 pour 2m <sup>2</sup>	Pistacia lentiscus : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches en juin • embroussis • 1 <sup>ère</sup> ligne • haie libre et massif • peut-être formé en petit haie et massif • 1 pour 2m <sup>2</sup>	Ballota pseudodictamnus : port régulier en boule • feuillage gris blanc laiteux • 2 <sup>ème</sup> ligne • haie basse et massif • isolé • en forme libre ou taillé • 1 pour 2m <sup>2</sup>

Autres essences (2<sup>ème</sup> ligne) : Aulante - Luzerne arborecente - Myrte - Arbousier - Escallonia - Selenia nantonnieri

## VIVACES

	Lavatera maritime	Immortelle	Cinéraire maritime	Euphorbe characias	Santoline	Œnothère à fleurs jaunes
10	Lavatera maritima : feuillage gris-vert • fleurs mauves au printemps • croissance rapide mais pérennité 4/5 ans • 2 <sup>ème</sup> ligne • 4 au m <sup>2</sup> • 1 au m <sup>2</sup>	Helichrysum stoechas : feuillage fin gris aromatique • fleurs jaune orangé en pompons au printemps • 2 <sup>ème</sup> ligne • 2 au m <sup>2</sup>	Senecio cineraria : feuillage gris blanc découpé • fleurs jaune d'or en été • très résistant • massif • 1 <sup>ère</sup> ligne • 2 au m <sup>2</sup>	Euphorbia characias : feuillage vert bleuté • fleurs portées en boule étaiée • feuillage jaune-vert au printemps • effet graphique • 2 <sup>ème</sup> ligne • 3 au m <sup>2</sup>	Santolina chamaecyparissus : feuillage gris vert • grandes fleurs jaunes en juin • supporte la taille • 2 <sup>ème</sup> ligne • 3 au m <sup>2</sup>	Oenothera missouriensis : feuillage gris vert • grandes fleurs jaunes du printemps à l'été • se ressème spontanément • 2 <sup>ème</sup> ligne • 4 au m <sup>2</sup>

Autres essences vivaces : Rose trimpierre (bisannuelle) - Armeria maritima - Ciste ladanifère (solacide) - Senecio greyi - Teucrium microphyllum

## LITTORAL

- > Sol profond • sablo-sableux sur le littoral • limono-argileux dans les plaines littorales • calcaire, parfois salin
- > Climat très doux, min. -5°C en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts, embruns
- > 1<sup>ère</sup> ligne : face à la mer • 2<sup>ème</sup> ligne : abrité par les dunes ou les habitations • 3<sup>ème</sup> ligne : hors embruns



Tilleul à feuilles en cœur

*Tilia cordata* : port arrondi • à 10 m • sol profond • écorce lisse fragile à protéger du soleil • arbre puissant pour avenues • éviter le tilleul argenté (risque pour les abeilles)

Poirier Pyramidal

*Pyrus calleryana 'Bradford'* : port pyramidal étroit • à 3/4m • fleurs blanches avant les feuilles • alignement pour rues et avenues • var. Chanticleer à 2m

Frêne à fleurs

*Fraxinus ornus* : port ovoïde • à 5/7 m • floraison en panicules blanc crème • sol médiocre • résiste au vent • alignement pour rues

Savonnier

*Koelreuteria paniculata* : port arrondi • à 7/8 m. • sol médiocre • floraison jaune en juin sur feuillage décapé • fruits singuliers • alignement pour rues

Erable champêtre

*Acer campestre* : port arrondi • à 4/6m • feuillage dense virant au rouge en automne • résistant • alignement pour rues et allées

Autres essences : Chêne sessile et pédonculé • Noisetier de Byzance • *Melia azedarach* (toxique, système racinaire puissant) • *Sophora japonica* (taille déconseillée) • *Abies*  
Essences persistantes : *Magnolia grandiflora* (sol profond) • *Caroubier* (Pyrénées-Orientale)



Lilas

*Syringa vulgaris* : fleurs parfumées au printemps • sans • feuillage bronze en tous sols, même argileux • automne • inflorescences racines puissantes • taille plongeante • var. 'Atpurpurea' et 'Grace' • haie libre et massif et isolé • 1 pour 4m<sup>2</sup>

Arbre à perruque

*Cotinus coggygria* : puis- parfumées au printemps • sans • feuillage bronze en tous sols, même argileux • automne • inflorescences racines puissantes • taille plongeante • var. 'Atropurpureus' et 'Grace' • haie libre et massif et isolé • 1 pour 3m<sup>2</sup>

Caesalpinia

*Caesalpinia gilliesii* : port dressé étaié • feuillage fin • floraison estivale longue en grappes jaunes avec étamines rouges • massif et isolé • 1 pour 2m<sup>2</sup>

Althea

*Mibiscus syriacus* : floraison estivale longue été/automne • fleurs blanches, roses, violettes, rouges • presque toute l'année • résistant • pas de taille • haie, massif et isolé • 1 pour 2m<sup>2</sup>

Rosier de Chine

*Rosa chinensis mutabilis* : feuillage vert brillant • floraison du jaune au bronze presque toute l'année • résistant • pas de taille • haie et massif • 1 pour 2m<sup>2</sup>

Abelia

*Abelia grandiflora* : feuillage dense avec tiges arquées • floraison été/automne dôches blanches • variété rose ou prostière • haie libre et massif • 1 au m<sup>2</sup>

Autres essences : *Gemundnie* • *Caryopteris x clandonensis* • *Jasmin 'Meyeri'* • *Spiraea Anthony waterer'* • *Milepertuis arbustif* • *Seringat* et *Kokkutia amabilis* (mi-ombre)



Penstemon barbatus

feuilles oblongues vert bleuté • à 0,40 m. • grandes fleurs estivales en entonnoir du rose au rouge • préfère les sols fertiles • 4 au m<sup>2</sup>

Giroflée vivace

*Erysimum 'Bowles Mauve'* : port en boule gris vert • feuillage gris vert • fleurs rouge orangé tout surmontée d'épis mauves au printemps • à 0,50m • de souche • 4 au m<sup>2</sup>

Jacobinia suberecta

feuillage gris vert • à 0,60m • fleurs rouge orangé tout au printemps • à 0,50m • de souche • 4 au m<sup>2</sup>

Lobelia laxiflora

« *Angustifolia* » : toute drageonnante expansive verte • à 0,50m • fleurs en clochettes orangées, printemps et automne • 3 au m<sup>2</sup>

Achillea millefolium

*Achillea millefolium* : feuillage vert décapé • à 0,50m • vert foncé • fleurs blanc au violet en début d'été • résistant • 4 au m<sup>2</sup>

Geranium sanguinum

*Geranium sanguineum* : toute drageonnante • à 0,50m • vert foncé • fleurs rose soutenu au printemps • 4 au m<sup>2</sup>

Autres essences : *Othonopsis cheiranthoides* • *Sauge officinale* • *Euryops pectinatus* • *Aster novae angliae* (solain frais) • *Bulbine* et *Agapanthe* (sensible au gel) • *Iris* • *Acanthe*

## PLAINE

> Sol calcaire et profond • limono-argileux dans les plaines • plus caillouteux sur les parties hautes  
> Climat doux • min. -7°C en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps

Croissance

Lente

Moyenne

Rapide

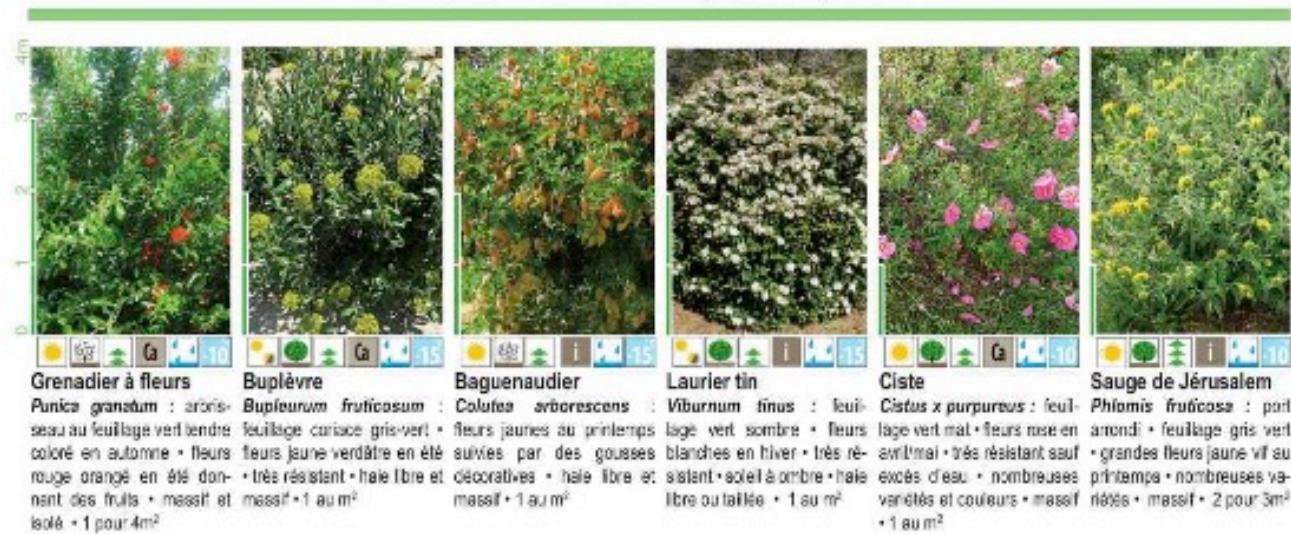
Exigence de sol

Indifférent

Supporte un sol très calcaire uniquement

## **ANNEXES**

**PLU de Canet – Reglement**



## PIÉMONT / GARRIGUE

#### Besoin en eau

Fatigue

Мохнат

 End

Résistance au froid

5 10 15 20

**ARBRES**

<b>Frêne commun</b> <i>Fraxinus excelsior</i> : port érigé • à 8m • feuillage composé léger • supporte le vent • rustique et spontané • alignement pour avenues	<b>Erable plane</b> <i>Acer platanoides</i> : port étaié dense • à 10m • feuillage vert lumineux virant au jaune à l'automne • alignement pour avenues, isolé, parcs	<b>Merisier</b> <i>Prunus avium</i> : arbre vigoureux au port élancé • à 7m • grandes feuilles vertes et fruits en drupes rouges • floraison blanche • écorce rouge • isolé, parc	<b>Alier terminal</b> <i>Sorbus Aria</i> : port compact • à 4m • feuillage blancâtre • fleurs en corymbes blancs au printemps et fruits orangés • alignement pour rues, isolé	<b>Sorbier des Oiseleurs</b> <i>Sorbus aucuparia</i> : port dressé • à 5m • feuillage composé rouge en automne • fruits orangés • faible enracinement • alignement pour rues et allées, isolé
--	---	--	--	--

Autres essences : Bouleau - Tilleul - Peuplier noir et tremble - Pommier - Cognassier - Noyer - Aulne blanc et glutineux - Hêtre - Marronnier - Saule marsault  
Essences persistantes : Pin sylvestre et à crochets - If - Mélèze

**ARBUSTES**

<b>Noisetier</b> <i>Corylus avellana</i> : arbuste • port assez à 4,5 m • feuillage arrondi • à 3,4 m • ombrelles étaiées • à 4,5m • floraison en tardif avec châtons en hiver blanches en début d'été • feuilles balancées • feuilles • rustique • recommandé en • fruits en drupes noires • laga rougissant en automne pendantes fin printemps • cédée • grand massif en ar- • grand massif et isolé • rameaux brun rouge • haie peut être conduite en petit nère plan • parc • 1 pour 5m <sup>2</sup> • 1 pour 4m <sup>2</sup>	<b>Sureau</b> <i>Sambucus nigra</i> : port assez à 4,5 m • feuillage arrondi • à 3,4 m • ombrelles étaiées • à 4,5m • floraison en tardif avec châtons en hiver blanches en début d'été • feuilles balancées • feuilles • rustique • recommandé en • fruits en drupes noires • laga rougissant en automne pendantes fin printemps • cédée • grand massif en ar- • grand massif et isolé • rameaux brun rouge • haie peut être conduite en petit nère plan • parc • 1 pour 5m <sup>2</sup> • 1 pour 4m <sup>2</sup>	<b>Cornouiller sanguin</b> <i>Cornus sanguinea</i> : port assez à 4,5 m • feuillage arrondi • à 3,4 m • ombrelles étaiées • à 4,5m • floraison en tardif avec châtons en hiver blanches en début d'été • feuilles balancées • feuilles • rustique • recommandé en • fruits en drupes noires • laga rougissant en automne pendantes fin printemps • cédée • grand massif en ar- • grand massif et isolé • rameaux brun rouge • haie peut être conduite en petit nère plan • parc • 1 pour 5m <sup>2</sup> • 1 pour 4m <sup>2</sup>	<b>Cyttise</b> <i>Laburnum anagyroides</i> : arbuste toxique • port dressé étaié • à 2m • feuilles virant au rouge en automne • fleurs en corymbes blanches au printemps • massif • 1 pour 4m <sup>2</sup>	<b>Viorne Aubier</b> <i>Milium effusum</i> : port dressé étaié • feuilles rondes vert mat virant au rouge à l'automne • fleurs en corymbes blanches au printemps • massif • 1 pour 3m <sup>2</sup>	<b>Amélanchier</b> <i>Milium effusum</i> : port arbuste fruitier • feuilles rondes vert mat virant au rouge à l'automne • fleurs en corymbes blanches au printemps • massif • 1 pour 3m <sup>2</sup>
--	---	--	---	---	---

Autres essences : Houx - Grimpier et Cassisier - Fusain d'Europe - Aubépine - Mahonia - Forsythia - Cognassier - Camélier à baies - Daphné (sol acide)

**VIVACES**

<b>Rudbeckia</b> port érigé • feuillage ovale • vert foncé, duveteux • fleurs érigées • grappes de fleurs en épis blanches en hiver (hybrides ou roses suivant les variétés violet en fin d'été (hybrides violacées)) • feuillage • résistant • massif • 3 au m <sup>2</sup> (roses ou blancs) • massif • rameau franc • toxique • massif sous-bois • 5 au m <sup>2</sup> • d'été • massif • 3 au m <sup>2</sup>	<b>Pied d'Alouette</b> <i>Delphinium elatum</i> : port vert foncé, duveteux • fleurs érigées • feuillage découpé à 0,40m • hampes florales en larges capuches jaunes • grappes de fleurs en épis blanches en hiver (hybrides ou roses suivant les variétés violet en fin d'été (hybrides violacées)) • feuillage • résistant • massif • 3 au m <sup>2</sup> (roses ou blancs) • massif • rameau franc • toxique • massif sous-bois • 5 au m <sup>2</sup> • d'été • massif • 3 au m <sup>2</sup>	<b>Rose de Noël</b> <i>Helleborus niger</i> : touffe à tubercules à 0,60m • feuillage découpé sur tiges de blanc au rouge sombre en fin de printemps • massif • 1 au m <sup>2</sup>	<b>Anémone du Japon</b> <i>Anemona japonica</i> : touffe à tubercules à 0,60m • feuillage découpé sur tiges de blanc au rouge sombre en fin de printemps • massif • 1 au m <sup>2</sup>	<b>Pivoine</b> <i>Paeonia lactiflora</i> : touffe de feuillage à folioles • variétés ignées attirantes • fleurs sur tiges de blanc au rouge sombre en fin de printemps • massif • 1 au m <sup>2</sup>	<b>Alchemille</b> <i>Alchemilla mollis</i> : port en coussin à souche fragile • à 0,50 m • feuillage argenté avec fleurs vaporéuses jaune d'or en été • massif • 4 au m <sup>2</sup>
---	--	--	--	--	---

Autres essences : Ancolie - Bergenia - Aster - Chardon bleu - Bugle rampant - Sagina - Centauree - Gélat - Rhododendron, Myrtille, Bruyère commune (sol acide)



Les plantes sélectionnées pour la plaine et les plateaux ne sont pas adaptées pour le littoral mais le contraire est possible.

Couver-sols non piétinables						
	10	15	10	15	10	15
Ajania pacifica						
masse dense • à 0,50 m. • feuillage gris vert • fleurs jaunes en automne • massif, 0,40 m. • marguerites blanc rosâtre, jardin gris • 4 au m²	masse légère arrondie • à 0,40 m. • marguerites blanc rosâtre, printemps/automne • bordure, rosâtre • se rassème • 6 au m²	feuillage gris vert • plantes drageonnantes • à 0,30m • feuilles rouges en automne • fleurs bleu intense été/automne • taille hiver • 6 au m²	bulbe • à 0,40 m • petites feuilles cylindriques charnues vert sombre • fleurs roses violettes en été • sol blanches en mai • sol léger calcaireux ou sablonneux • massif, rosâtre, jardin gris drainé • 6 au m²	bulbe • à 0,40 m • feuilles brillantes, arrondies et charnues • fleurs blanches en été • nombrées variétés • sol drainé • 8 au m²	couvre-sol dense • à 0,40 m • feuilles brillantes, arrondies et charnues • fleurs blanches en été • nombrées variétés • sol drainé • 8 au m²	
Autres vivaces basses non-piétinables pour massifs : Artemisia lanata • Liseron de Mauritanie • Gazania rigens • Thymus serpyllum • Teucrium chamaedrys • Osteospermum fruticosum • Verbena venosa • Pervenches • Malvastrum lateritium • Jasmin étoilé (jaune)						
Couver-sols piétinables	10	15	10	15	10	15
Gazon des Mascareignes						
Zoysia tenuifolia : gazon régulier • tiges horizontales en moquette dense • zonales drageonnantes vert jaunâtre en hiver • croissance lente 1 <sup>ère</sup> année • sol léger, rose pâle au printemps • sol décompacté et drainé • 1 arrosage / 8 jrs en été • 9 au m² 10 jrs en été • 5 au m²	Frankenia laevis : tapis régulier • tiges horizontales en moquette dense • zonales drageonnantes vert jaunâtre en hiver • croissance lente 1 <sup>ère</sup> année • sol léger, rose pâle au printemps • sol décompacté et drainé • 1 arrosage / 8 jrs en été • 9 au m² 10 jrs en été • 5 au m²	Thymus citellatus et hispidus : tapis gris vert drageonnant • fleurs rose tendre en mai, mi-février • tous sols drainés • peut supporter l'absence d'arrosage • 4 au m²	Achillea crithmifolia : vivace à roselle • feuillage dense gris vert découpé • fleurs crème en juillet peu abondantes caduc en été • tous sols • 1 arrosage / 20 jrs en été • 1 arrosage / 10 jrs en été tous sols • 4 au m²	Potentilla verna : feuillage découpé vert sombre à roselle • tapis de fleurs jaunes au printemps • feuillage partiellement caduc en été • tous sols • 1 arrosage / 8 jrs en été et en périodes sèches • 6 au m²	Dichondra repens : tapis dense drageonnant petites feuilles rondes vert frais • sols soufflés avec amendements • 1 arrosage / 8 jrs en été et en périodes sèches • peut être semé • 5 au m²	
Autres essences : Nuttallia tchihatchewii • Tanacetum densum 'Armeni' (camomille des Alpes) • graminées : Stenotaphrum secundatum et Cynodon 'Santa Ana'						
Grimpantes	10	15	10	15	10	15
Bignone		Jasmin étoilé		Rosier Banks		
Campsis radicans : fleurs en trompette orange ('Mine de Goudron'), jaune ('Flava') en corolle et brillant • fleurs d'été • support sur murs Sud parfumées en juin • grillage et Ouest • sensible aux courants • support sur murs toutes expositions • très résistant.	Trachelospermum jasminoides : feuillage dense et brillant • fleurs blanches en grappes en juin • floraison toute l'année • support sur murs Sud et Ouest.	Rosa banksiae : longues tiges sarmentueuses souples • fleurs en grappes blanches ('Alba plena') ou jaune pâle ('Lutea') en avril • support sur murs Est, Sud et Ouest.	Podranea ricasoliana : longs sarments souples • fleurs en corolles roses striées de violet en fin d'été • vigoureuse mais sensible au froid • support sur murs Sud et Ouest.	Solanum jasminoides : tiges volubiles avec grappe de fleurs violettes en été automne • variété à fleurs blanches ('Alba') • grillage ou support sur murs Est, Sud et Ouest.	Solanum jasminoides : tiges volubiles fragiles à feuilles coriaces vert laissant des grappes de fleurs blanches en mars • grillage ou support sur murs Nord et Est.	
Autres essences : Chèvrefeuille étrusque • Glycine (système racinaire et aérien puissant) • Renouée • Jasmin d'hiver et officinal • Plumbago du Cap (sensible au gel) • Griffe de Chat (murs Sud) • Hortensia grimpante (murs Nord, terrain acide)						

**Renseignements / Contacts**

**CAUE de l'Aude** 28 avenue Claude-Bernard - 11000 Carcassonne - 04 68 11 56 20  
**CAUE du Gard** 11 place du 8 mai 1945 - 30000 Nîmes - 04 66 36 10 60

**CAUE de l'Hérault** 19 rue Saint Louis - 34000 Montpellier - 04 99 133 700

**CAUE des Pyrénées-Orientales** 10 rue du Théâtre - 66000 Perpignan - 04 68 34 12 37

**CAUE de la Lozère** 23 rue du Torrent - 48000 Mende - 04 66 49 06 55



«Outils négligés pour le Languedoc-Roussillon» - Edition 2017

**Credits photographiques**

- Union Régionale des CAUE en LR • Wikipédia : G. Janssens, Karpov, V. Mow, Redam, Koszalka, K. Gosselink, O. Abels, H. Zell, I. La Nauze, I. Kováčová, A. Denev, D. Minna, C. Edelstein, Myra A. Sato, jordana, • Flickr : S. Gress, D. Kristoffersen, Cleeman, M. M. Ramon, papirnitsa65

**Bibliographie**

- «La faune médiévale des jardins», Coll. Pois à Pas - Ed. Eclat, 2001
- «Hortus pictus un jardin sans analogie», «Athenaeum ou grecque» - O. Flégrat - Ed. Actes Sud, 2007/2011



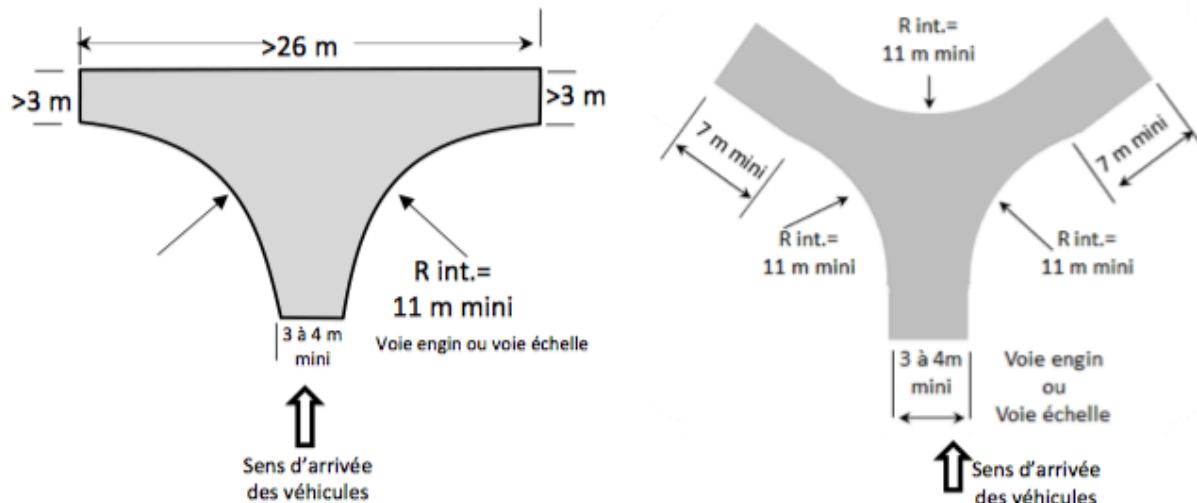
## ANNEXE 4 / DECI

### **11 Voies en impasse / Aires de retournement :**

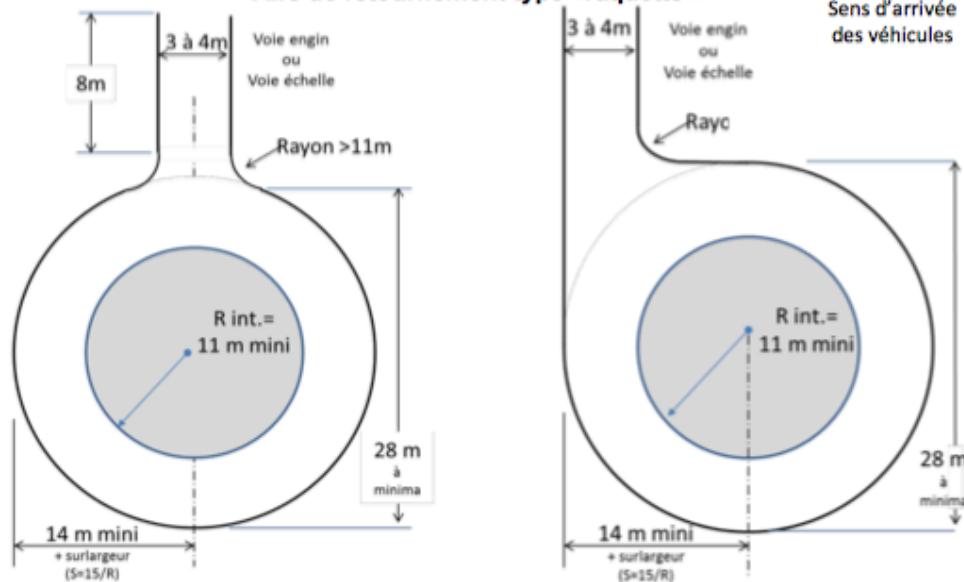
Dans un souci de ne pas occasionner de retard dans la mise en œuvre des secours, les voies en impasse (hormis le cas où une défense extérieure contre l'incendie n'est pas requise) d'une longueur supérieure à 100 mètres (sauf réglementation spécifique), publiques ou privées devront comporter une aire de retournement. Des solutions pratiques ou pragmatiques devront permettre aux engins de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum.

Les croquis ci-dessus ne sont pas contractuels, ils permettent d'appréhender des solutions possibles répondant aux exigences d'accessibilité des engins incendie et de secours.

**Aire de retournement en « T, en Y et en L »**



**Aire de retournement type « raquette »**





# **ANNEXE 5 / ARTICLE L372-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

**Article L372-1****Version en vigueur depuis le 04 février 2023****Création LOI n°2023-54 du 2 février 2023 - art. 1**

Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement, dans les espaces naturels permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, par le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse prévu aux articles L. 4424-9 à L. 4424-15-1 du même code, par le schéma d'aménagement régional pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévu à l'article L. 4433-7 dudit code ou par le schéma directeur de la région d'Île-de-France prévu à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme. Les clôtures existantes sont mises en conformité avant le 1er janvier 2027. Tout propriétaire procède à la mise en conformité de ses clôtures dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire. Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillage des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Il appartient au propriétaire d'apporter par tous moyens la preuve de la date de construction de la clôture, y compris par une attestation administrative. Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 précitée doit être réalisée selon les critères définis au présent article.

Le premier alinéa du présent article ne s'applique pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- 2° Aux clôtures des élevages équins ;
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- 6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénération forestières ;
- 8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- 9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme est soumise à déclaration.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.