COMMUNE DE NIZAS

Département de l'Hérault

PLAN LOCAL D'URBANISME

TOME 5. REGLEMENT



VERSION APPROUVEE LE 10/09/2026

Procédure	Date d'approbation
Elaboration du PLU	24 juin 2013
Révision générale	10 septembre 2026

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nizas	
Nom du fichier	**Règlement**
Version	août 2026
Rédacteur	MCA
Vérificateur	ACR
Approbateur	BEP

Sommaire

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES 5

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES ET A URBANISER 32

Equipements et réseaux 33

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 35

LA ZONE UA 36

Usage des sols et destination des constructions 36

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 38

Equipements et réseaux 42

LA ZONE UB 43

Usage des sols et destination des constructions 43

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 45

Equipements et réseaux 49

LA ZONE UE 50

Usage des sols et destination des constructions 50

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 52

Equipements et réseaux 54

TITRE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER 55

LA ZONE 1AU 56

Usage des sols et destination des constructions 56

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 59

Equipements et réseaux 62

TITRE 5 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 64

Equipements et réseaux 65

TITRE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 67

LA ZONE A 68

Usage des sols et destination des constructions 68

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 72

Equipements et réseaux 74

LA ZONE N 75

Usage des sols et destination des constructions 75

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 78

Equipements et réseaux 79

TITRE 7 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME **80**

TITRE 8 : LISTE DES ELEMENTS BATIS OU PAYSAGERS ET ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME **82**

ANNEXES AU REGLEMENT **89**

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Nizas. Sa traduction spatiale est graphiquement représentée sur le plan de zonage.

ARTICLE 2 : PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions règlementaires du Code de l'urbanisme.

PORTEE JURIDIQUE DU PRESENT PLU DE LA COMMUNE

- Les occupations et utilisations du sol doivent être, d'une part conformes aux dispositions du présent règlement, qu'il soit écrit ou graphique, d'autre part compatibles avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.
- L'ensemble de ces documents est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique qui sont mentionnées en annexe du plan. Ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme. Il doit les prendre en compte lors de son élaboration sous peine d'entacher ses dispositions d'erreur manifeste d'appréciation, notamment lorsqu'elles induisent des effets substantiels sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol.

- Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le Code Civil, le Code Forestier, le Code Minier, le Code Rural, le Code de la Santé Publique et le Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE 3 : REGLES DEROGATOIRES

ADAPTATIONS MINEURES

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

- Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé, et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, en application des articles L.152-4 et L.152-5 du Code de l'urbanisme, et par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme.

REGLES DEROGATOIRES CONCERNANT LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET LES SERVICES PUBLICS

Sont concernés par les règles édifiées ci-dessous les constructions, installations, ouvrages et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, en cohérence avec les destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 à R.151-29 du Code de l'urbanisme.

- Sous réserve du respect des conditions mentionnées à la première des trois parties du règlement de chaque zone si elles existent (« destination des constructions, usages des sols et natures d'activité » - en accord avec le Code de l'urbanisme : partie règlementaire, livre Ier, titre V, chapitre Ier, section 3), les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dans chaque zone.

- Concernant les prescriptions définies aux deuxièmes et troisièmes parties du règlement de chaque zone (« caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « équipements et réseaux »- en accord avec le Code de l'urbanisme : partie règlementaire, livre Ier, titre V, chapitre Ier, section 3), il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, que cette dérogation soit ou ne soit pas détaillée dans les dispositions applicables aux différentes zones.

ARTICLE 4 : DEFINITIONS ET REGLES GENERALES

ACCES

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.
2 - L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

ACROTERE

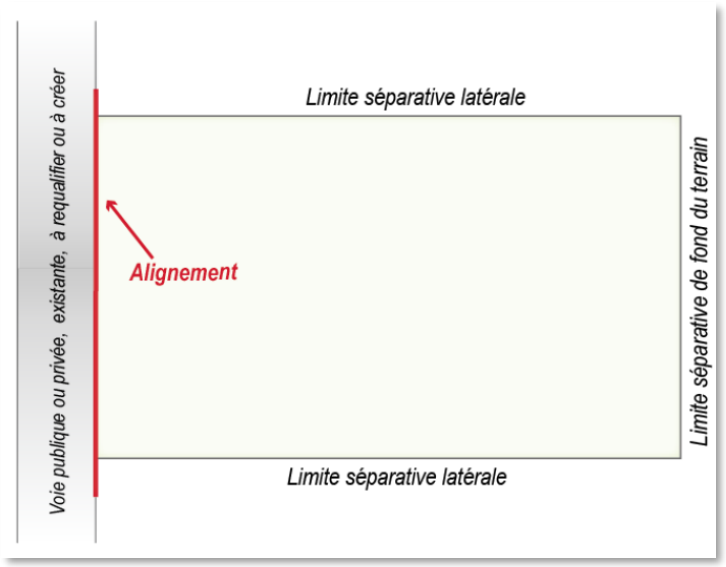
Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie. Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai. Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes. En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007.

ALIGNEMENT

1 - Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.
2 - Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.
3 - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.



ANNEXES

1- Est considérée comme une annexe, 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. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

2 - Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

3 - Toute construction ne remplissant pas ces conditions est considérée comme une construction à part entière et est donc soumise aux règles correspondantes.

4 - La destination et la sous-destination des annexes au titre des articles R.121-27 et R.151-29 du Code de l'urbanisme correspondent à celles de la construction principale auxquelles elles sont liées.

AIRE DE STATIONNEMENT (OU PARC DE STATIONNEMENT)

1 – Il s'agit d'une surface affectée au stationnement des véhicules. Il est rappelé qu'en application de l'Article L. 421-8 du Code de l'Urbanisme, les travaux dispensés de toute formalité administrative doivent néanmoins être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives, notamment, à l'utilisation ou à l'occupation des sols.

2 - Les travaux de transformation d'un immeuble en plusieurs logements doivent, par conséquent, respecter les règles inhérentes au stationnement des véhicules, fixées par Plan Local d'Urbanisme et prévoir la création des places prescrites par nombre de logements. À défaut de pouvoir réaliser les places nécessaires, le constructeur est tenu, sous peine de poursuites, de limiter son réaménagement en fonction du nombre de stationnements qu'il peut effectivement réaliser.

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

- Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :
- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés)
- Dégagement : 5 mètres

- Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :
- Angle par rapport à la voie : 45°
- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés)
- Dégagement : 4 mètres

- Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :
- Longueur : 5,50 mètres
- Largeur : 2 mètres
- Pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement

CARAVANES

Sont considérés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

CHANGEMENT DE DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes codifiées à l'article R.121-27 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables aux zones agricoles et naturelles -Titre I). Le changement de destination des constructions est permis en zone naturelle, forestière (N) et agricole que pour les bâtiments identifiés au plan de zonage des constructions concernées.

CLOTURE

1 - Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace). Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôture et en tiennent lieu.

2 - Les filets de protection disposés autour des équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas considérés comme des clôtures.

3 – La hauteur de clôture est mesurée depuis le niveau naturel du terrain jusqu'au point le plus haut de celle-ci.

CONSTRUCTION

Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrées, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins....

CONSTRUCTION EXISTANTE

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

CONTIGU

1 - Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.
2 - Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel que, par exemple, un portique, une pergola, un porche, un débord de toiture, un escalier ou une coursive ne constituent pas des constructions contigües.

DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Le règlement du PLU peut définir l'implantation d'une construction selon sa destination, en accord avec les cinq destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables aux zones agricoles et naturelles - Titre I).

DOMAINE PUBLIC

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public. Ces biens sont classés de la façon suivante :

- Domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens ;
- Domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique propriétaire des biens ;
- Domaine public fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens ;
- Domaine public naturel et domaine public artificiel.

EMPLACEMENT RESERVE

Les emplacements réservés sont institués afin de permettre la création

- Des voies et ouvrages publics,
- Des installations d'intérêt général à créer ou à modifier,
- Des espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques.
- De programmes de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale

La liste des emplacements réservés, indique le bénéficiaire de l'emplacement (collectivité publique, établissement public intercommunal ou organisme public gestionnaire ou concessionnaire d'un service public), la destination de la réserve et la superficie de chaque emplacement réservé.

Une fois réservé, le terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, ne pourra plus faire l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

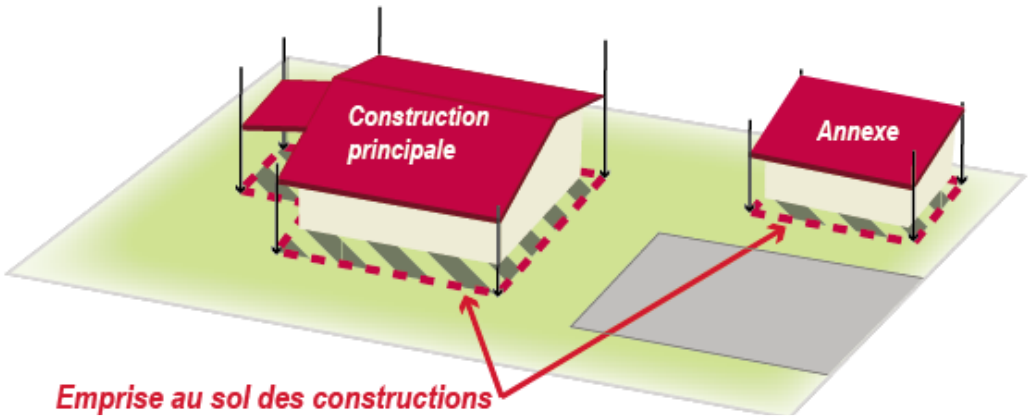
Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords, surplombs et piscine inclus.
2 - Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus.
L'emprise au sol comprend donc :
- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux)
- les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex, balcons, coursives, etc.)
- les rampes d'accès aux constructions
- les bassins de piscine
- les bassins de rétention maçonnés.

En fait, sont constitutives d'emprise au sol des constructions qui ne sont pas constitutives de surface de plancher.
- ainsi un abri extérieur couvert mais non clos n'est pas constitutif de surface de plancher, mais est pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.
- les rampes d'accès extérieures n'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher mais doivent être prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

Attention :
La surface de plancher se calcule à partir du nu intérieur des murs alors que l'épaisseur des murs est prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.



EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

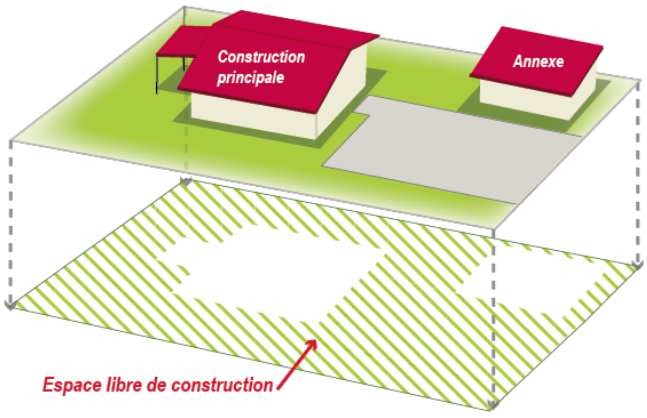
2 – Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

ESPACE BOISE CLASSE

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant 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.
Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. (L.113-1 et suivants et article R.113-1 et suivants).

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entrainant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.



ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable ;
- Sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations.

ESPACE PLANTES

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

Extension

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent un type d'extension.

Façade

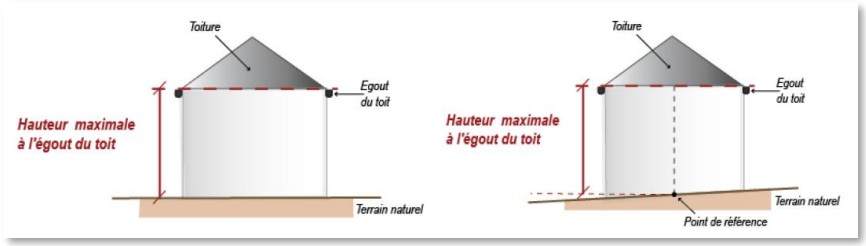
Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade (*voir pignon*).

Faitage

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées. Hors ouvrages divers (cheminées, antennes…), il s'agit du point le plus haut de la construction.

Hauteur a l'egout du toit

1 - La hauteur à l'égout du toit se mesure du sol au point le plus haut de la façade (espace de jonction entre la façade et la toiture).
2 - Le point de référence pour la hauteur sera au niveau du trottoir.
3 - Lorsque le sol ou la voie est en pente, la cote de hauteur de la construction est prise, sur la base d'un volume simple, à partir d'un pont de référence situé au à distance égale de chaque façade opposées.



Impasse

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de ramassage des ordures ménagères ainsi que par les services de secours incendie.

Installations classees pour la protection de l'environnement (icpe)

Ce sont des équipements ou installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

LIMITE SEPARATIVE

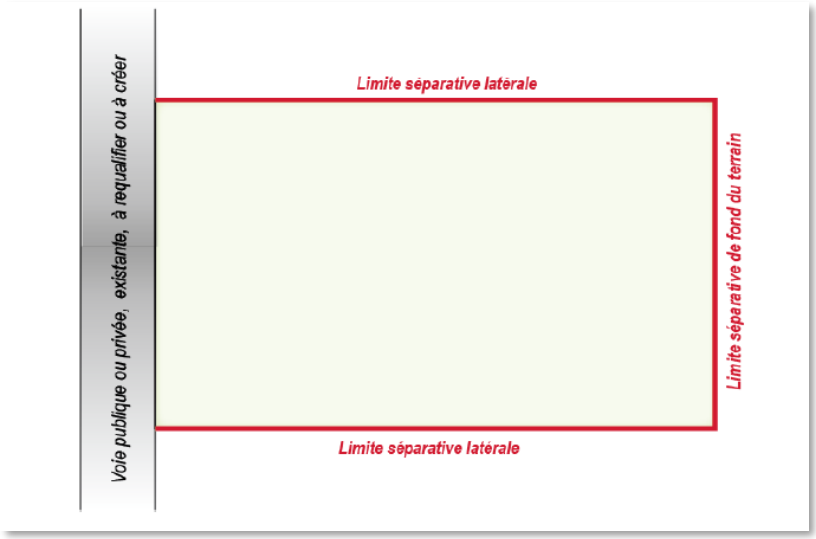
1 - Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

2 - En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, le règlement distingue deux types de limites séparatives :

- Les limites séparatives latérales qui correspondent aux limites qui aboutissent aux voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue ;
- Les limites séparatives de fond du terrain, opposées à l'alignement, qui correspondent à la limite opposée aux voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

3 – Au sein du présent règlement, la formulation « limites séparatives » fait référence à la fois aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond du terrain.



OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'opération d'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence et constitue généralement une condition à respecter pour pouvoir construire au sein d'une zone à urbaniser identifiée au plan de zonage. Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

PISCINE

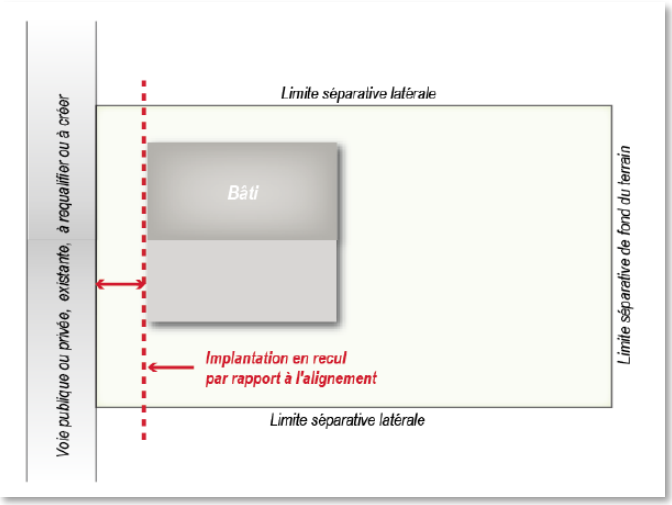
La dénomination de piscine inclue le bassin en lui-même, ainsi que le bord ou la margelle. Ainsi, l'interdiction d'implanter une piscine en limites séparatives induit alors que le bord ou la margelle de la piscine ne pourront pas s'appuyer sur cette limite.

RECUL PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT *(VOIR ALIGNEMENT)*

1 - Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.

2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, de la voie ou d'un emplacement réservé.

3 - Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces emprises publiques ou voies.

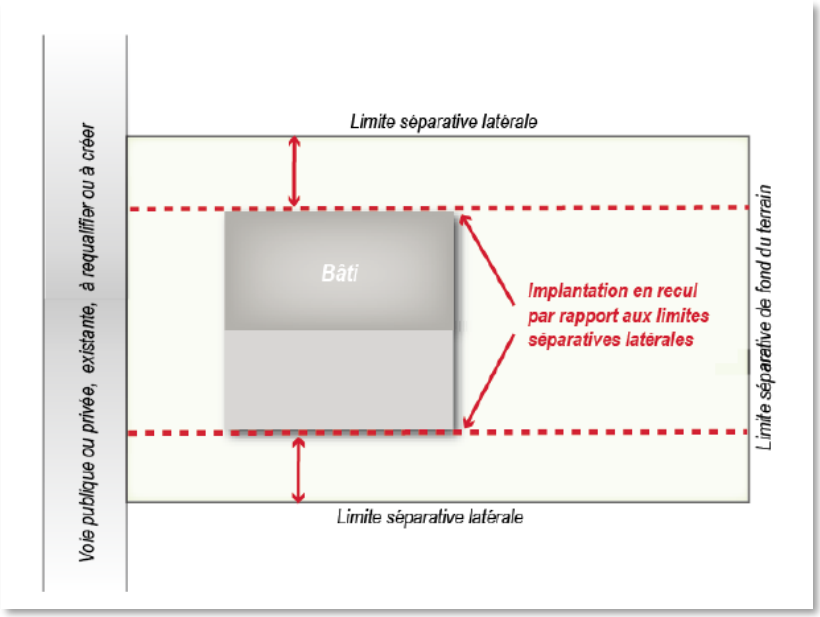


RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES *(VOIR LIMITES SEPARATIVES)*

1 - Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction.
Les balcons et les escaliers peuvent s'implanter dans le retrait, dans le respect des règles de vues (directes et indirectes).

2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

3 - La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d'une même construction.



SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone du règlement graphique, certaines règles particulières.

SERVITUDE DE PASSAGE

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds.
Le propriétaire du terrain enclavé (le fonds dominant) a alors le droit de passer sur le terrain de son voisin (le fonds servant) sous réserve de :

- Prendre le passage le plus court par rapport à la voie publique,
- Passer par l'endroit le moins dommageable pour le propriétaire du fonds servant,
- Verser au voisin une indemnité proportionnée au dommage occasionné par le passage (bruit ou tout autre préjudice). L'indemnité est déterminée à l'amiable ou par le juge du tribunal de grande instance.

Un terrain desservi par une servitude de passage obtenue conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil peut être constructible, sous conditions.

SOL NATUREL (OU TERRAIN NATUREL)

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

SURELEVATION

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant, notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure, ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur :
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 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 ;
- 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.

SURPLOMBS SUR LE DOMAINE PUBLIC

Le surplomb désigne la saille que forment les membres, ornements ou moulures au-delà du nu des murs, comme par exemple les encorbellements, corniches, balcons ou appuis. Les « surplombs sur le domaine public » correspondent aux saillies surplombant le « domaine public » (voir définition supra).

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

TOITURE TERRASSE
Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

VOIE
1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

2 – Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

ZONE
Définie spatialement par le règlement graphique, une zone (UA, UB, UE, AU, AU1, AU2, A, Aj, Ap, N, Npv) est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.

ARTICLE 5 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

En vertu des dispositions de l'article R.151-17 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite différentes zones dans lesquelles les règles d'urbanisme s'appliquent de façon différenciée afin d'assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune, en accord avec les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Rappel du Code de l'Urbanisme :

ZONE URBAINE (ZONE U)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (Article R.151-18 du Code de l'urbanisme).

ZONE A URBANISER (ZONE AU)

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. 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 ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini 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 prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. 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. » (Article R.151-20 du Code de l'urbanisme). »

ZONE NATURELLE (ZONE N)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment

du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. » (Article R.151-22 du Code de l'urbanisme).

ZONE AGRICOLE (ZONE A)

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (Article R151-23 du Code de l'urbanisme »

Au sein du PLU de Nizas :

La commune de Nizas est divisée en **4 types de zones** délimitées sur le plan de zonage, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs et sous-secteurs dotés de dispositions particulières :

- **Zone U** : Les zones U correspondent aux zones urbanisées présentent sur la commune. Elles sont déjà équipées et urbanisées, ou sont en cours d'équipement de réseaux collectifs d'assainissement suffisants pour accueillir les constructions nouvelles.

  On distingue 3 types de zones U sur la commune de Nizas :

  - **Zone UA** : Centre historique de Nizas à vocation principale d'habitat.
  - **Zone UB** : Zones d'extensions urbaines à vocation principale d'habitat.
  - **Zone UE** : Zones dédiées aux équipements sportifs publics.

- **Zone AU** : Les zones AU, à urbaniser, correspondent aux sites d'extension urbaine destinées à accueillir principalement le développement résidentiel de la commune de Nizas à court et moyen termes. Cette zone se situe dans le bourg, en continuité des espaces bâtis.

  Les zones AU correspondent aux terrains identifiés en densification dans le village. Ils font l'objet d'une OAP globale et intégrée à l'existant.

  On distingue 2 types de zones AU sur la commune de Nizas :

  - **Zone AU** : Zone à urbaniser principale située sur le secteur de Beaulac.
  - **Zone 1AUa** : Zone à urbaniser située en extension au nord-est du bourg (secteur Boulodrome).

- **Zone N :** Les zones N correspondent aux zones naturelles boisées et forestières, et ont vocation à protéger les espaces naturels et forestiers de la commune de Nizas. Ces zones matérialisent la trame verte communale et comprennent également des Espaces Boisés Classés.

  1. **Zone N** : Espaces naturels.
  2. **Zone Npv :** Site de projet photovoltaïque.

- **Zone A** : Les zones A correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. En zone A, il est autorisé principalement les bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

  1. **Zone A :** Zone réservée à l'activité agricole.
  2. **Zone Aj :** Secteur pour l'aménagement de jardins partagés.
  3. **Zone Ap** : Secteurs agricoles protégés.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement, par le cadre réglementaire supra-communal et aux articles du Code de l'urbanisme. Le présent règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Afin de déterminer les règles d'urbanisme qui s'applique sur un terrain, il convient de déterminer le secteur de la zone considérée sur le plan de zonage, et de se référer au règlement écrit qui correspond. Les dispositions à prendre en compte sont les suivantes :

- ✓ Les dispositions communes applicables à l'ensemble du territoire ;
  ET
- ✓ les dispositions spécifiques liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du document graphique du règlement telles que les éléments du patrimoine paysager et bâti de la commune identifiés et protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, et les emplacements réservés pour l'aménagement d'ouvrages et équipements publics au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme (voir article 5 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones – Titre I) ;
  ET
- ✓ les dispositions relatives aux servitudes d'utilité publiques présentent sur le territoire, dont la liste et le plan sont annexées au PLU.

ARTICLE 6 : ORGANISATION DU REGLEMENT

Conformément au Code de l'Urbanisme (Partie règlementaire, Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 3), les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

1) USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites
Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions
2/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions
3/ Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle
1/ Mixité sociale
2/ Mixité fonctionnelle

2) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.
3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain
4/ Emprise au sol
5/ Hauteur
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
1/ Aspects des constructions
Façades
Percements
Huisserie
Toitures
2/ Performance énergétique
3/ Clôtures
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Obligations en matière de stationnement

3) EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
1/ Conditions d'accès aux voies
2/ Voirie
3/ Accessibilité
Article B : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication
1/ Alimentation en eau potable
2/ Assainissement
Eaux usées

Eaux pluviales
3/ Electricité
4/ Télécommunications
5/ Ordures ménagères

Article C : Equipements et installations d'intérêt général

- Le plan de zonage du présent règlement comporte également des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Leur liste et leur localisation sont annexées au PLU.

ARTICLE 7 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières en application de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme sont définies en cohérence avec la composition prévue aux articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.
- Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.
- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS MENTIONNEES AUX ARTICLES R.151-27, R.151-28

1° Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole
Exploitation forestière

2° Habitation

Logement
Hébergement

3° Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail
Restauration
Commerce de gros
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Hôtel
Autre hébergement hôtelier et touristique
Cinéma

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salles d'art et de spectacles
Equipements sportifs
Lieux de cultes
Autres équipements recevant du public

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie
Entrepôt
Bureau
Centre de congrès et d'exposition
Cuisine dédiée à la vente en ligne

ARTICLE 8 : REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

1 - Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2 - Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

ARTICLE 9 : EXTRAIT DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

1. *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* (R.111-2 du code de l'urbanisme).

2. *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* (R.111-4 du code de l'urbanisme).

3. *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux* (R.111-25 du code de l'urbanisme).

4. *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement* (R.111-26 du code de l'urbanisme).

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

6. *En ce qui concerne les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres* (R.111-52 du code de l'urbanisme).

7. *Lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments à usage d'habitation comprenant plusieurs logements, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins des pièces habitables prenne jour sur une façade exposée aux vents dominants* (R.111-53 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 10 : REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

APPLICATION DES REGLES DES LOTISSEMENTS

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat ;
- Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Conformément à l'article L442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un PLU, dès l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi ALUR).

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

OPPOSITION A L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans l'ensemble des zones, quelle qu'en soit la vocation.

ARTICLE 11 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES

RISQUES INONDATION

Différentes dispositions relatives au risque inondation s'applique sur le territoire.

1) PORTER A CONNAISSANCE RUISSEAU DU MERDERIC

Courant 2015, une étude sur le fonctionnement hydraulique du bassin versant du Merderic a été menée. Un Porter à Connaissance (PàC) rédigé par l'Etat a permis de caractériser les zones inondables de ce ruisseau sur le territoire communal afin de pouvoir prendre en compte ces risques dans le Plan Local d'Urbanisme.

La lettre du 11 avril 2017, adressée par la préfecture de l'Hérault, a permis d'établir les dispositions vis-à-vis du code de l'Urbanisme. Elle y interdit notamment tout remblai, toute nouvelle construction et globalement toute réalisation ou aménagement susceptible d'entraver le libre écoulement des crues sur les terrains situés en dehors de la zone urbaine.

Concernant les zones urbaines qui sont concernées par ce risque (UA et UB), les règles suivantes s'appliquent en fonction des aléas :

- Pour l'aléa fort (h >= 50 cm ou v >= 0,5 m/s) :

- Interdiction de créer tout nouveau logement ;
- Limitation de l'extension au sol des bâtiments d'habitation existants.

- Pour l'aléa modéré (h < 50 cm ou v < 0,5 m/s) :
  - L'aménagement d'un vide sanitaire ou d'une cote plancher calée à PHE + 30 cm est imposé.

2) LIT MOYEN ET MAJEUR DE LA BOYNE (ATLAS DES ZONES INONDABLES)

SONT INTERDITS :

➢ Tous les travaux et projets nouveaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous.

SONT ADMIS sous réserve de l'application des mesures constructives définies ci-après :

➢ Les installation nécessaires à l'exploitation des carrières à condition d'être en dehors du lit mineur du cours d'eau et de ne pas créer de risque de déplacement du lit mineur, faire obstacle à l'écoulement des eaux superficielles ou aggraver les inondations ;

➢ les équipements d'intérêt général, exceptés les établissements à caractère stratégique ou vulnérable, y sont autorisés dans les conditions précisées ci-après (paragraphe «CONDITIONS POUR LES EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL » page 26) ;

➢ Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc.) des bâtiments existants ;

➢ Les créations d'ouvertures au-dessus de la cote de la PHE sur les bâtiments existants ;

➢ Les créations d'ouvertures en dessous de la cote de la PHE ou de la cote de 2,40 m NGF sous réserve que tous les ouvrants soient équipés de batardeaux sur les bâtiments existants ;

➢ Les modifications de constructions existantes et/ou leur changement de destination, sous réserve:

• de ne pas créer de logements supplémentaires ou d'établissements stratégique ou vulnérable ;

• que la surface du 1er plancher aménagé soit calée à la cote minimum PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que celle du garage et pièces annexes soit calée au minimum à la cote de PHE, avec un minimum de 2 m NGF ;

• de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes et d'améliorer la sécurité des personnes ;

➢ Les extensions à l'étage des bâtiments existants, sans création de logement ou d'activité supplémentaire, et sous réserve que :

• l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc.) ;

• l'emprise au sol éventuellement générée soit inférieure à 20 m^2 pour les bâtiments d'habitation ou 20 % de l'emprise au sol pour les bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles.

➢ Les modifications ou les extensions, au sol ou à l'étage, des bâtiments des établissements vulnérables ou stratégiques, dans la limite de 20 % 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 PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que celle des garages et des pièces annexes soit calée au minimum à la cote de PHE, avec un minimum de 2,00 m NGF.

• 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 sous la PHE, etc.).

➢ Les parcs collectifs de stationnement de véhicules (publics ou sous la gestion d'une personne morale), ni couverts, ni fermés et réalisés au niveau du terrain naturel, sous réserve qu'ils soient signalés comme étant inondables et que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS, sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

➢ Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux et qu'ils soient situés 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). Est autorisée la création de surface de plancher dans la limite de 20 m^2 pour un unique local lié à ces aménagements sportifs, équipements légers d'animation et de loisirs de plein air, non habité à usage de sanitaires, vestiaires, local à matériels, sous réserve que la surface des planchers soit calée sur vide sanitaire à la cote PHE + 30 cm avec un minimum de 2,40 m NGF et que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des eaux soient négligeables.

➢ La création ou modification de clôtures et de murs dans la mesure où ils permettent une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 20 cm de haut maximum).

➢ La réalisation de réseaux secs enterrés nouveaux sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues et sous réserve de l'obturation des gaines.

➢ La réalisation de réseaux humides nouveaux (eau potable) sous réserve qu'ils soient étanches et munis de clapets anti-retour.

➢ La réalisation de réseaux humides nouveaux (assainissement) sous réserve qu'ils se prémunissent des entrées d'eau parasites et qu'ils soient munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égout doivent être verrouillées

MESURES CONSTRUCTIVES

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 engrais 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

CONDITIONS POUR LES EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL

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 ;

Émargent 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.

1) AUTRES COURS D'EAU

Le ruisseau du Merderic a fait l'objet d'un porter à connaissance sur sa partie amont. En aval de la zone concernée par le porter à connaissance les dispositions suivantes s'appliquent au sein d'une bande de recul de 20 mètres de part et d'autre de l'axe du cours d'eau.

Toutes constructions et remblais sont interdit à l'exceptions de ceux visés au paragraphe ci-dessous.

Les constructions et aménagements suivants sont autorisés :

> Les équipements d'intérêt général, exceptés les établissements à caractère stratégique ou vulnérable,

> 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...),

Ces équipements et aménagements sont autorisés dans les conditions suivantes :

- 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 ;

Émargent 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)

RISQUES INCENDIES

Le 17 décembre 2021, un Porter à Connaissance (PAC) rédigé par l'Etat a été transmis aux maires de l'Hérault concernant l'aléa incendie de forêt. Il a pour vocation d'aider les élus à prendre en compte ces risques dans l'élaboration ou la révision des PLU. En effet, le département de l'Hérault, à l'image de l'ensemble de la zone méditerranéenne, est particulièrement sensible au risque d'incendie de forêt.

L'augmentation des surfaces en bois et landes et de leur biomasse, l'extension des zones urbanisées au contact des zones naturelles boisées, combinées au réchauffement climatique, conduisent à une aggravation du risque.

L'actualisation de la carte départementale de l'aléa IF a été réalisée sur les zones forestières et assimilées (landes). Ces zones sont définies comme exposées en matière de réglementation Défense des Forêts Contre l'Incendie (DFCI).

La carte d'aléa incendie de forêt a été établie suivant le processus suivant :

1) Analyse des végétations exposées au risque incendie de forêt par photo-interprétation d'images satellites datant de 2019 ;
2) Cartographie des types de peuplements forestiers, landes et garrigues concernées par la carte ;
3) Évaluation de la biomasse combustible et de la participation à la combustion de chaque type de végétation ;
4) Définition des conditions de référence météo (direction du vent et vitesse) en période estivale sèche;
5) Calcul de l'intensité maximale d'un feu de forêt suivant la méthode de Byram, sur chaque pixel élémentaire de 30x30m ;
6) Classement en niveau d'intensité, de très faible à exceptionnelle.

L'aléa feu de forêt est ainsi défini sur l'ensemble des zones exposées du département de l'Hérault, par le niveau d'intensité d'un feu de forêt, en condition estivale défavorable.

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 présentés ci-après indiquent comment conjuguer ces 4 conditions.

Pour connaître les mesures préventives qui traduisent ces principes, il faut se référer aux fiches détaillées :

1) Tableau des mesures préventives ;

2) Zone urbanisée sous forme peu vulnérable aux incendies de forêt ;

3) Possibilité de densifier une zone urbanisée déjà existante ;

4) Opération d'ensemble ;

5) Enjeux soumis à des dispositions spécifiques (E1 à E6) ;

6) Règles relatives aux changements de destination ou d'usage ;

7) Études complémentaires d'aléas et de risques ;

8) Mesures complémentaires de réduction de la vulnérabilité ;

9) Application de la réglementation sur les Obligations légales de débroussaillement (OLD).

Tous les projets autorisés sont conditionnés à la présence d'équipements de défense active suffisants (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé) et à la réalisation des obligations légales de débroussaillement. En présence d'un aléa feu de forêt, les prescriptions d'équipement de défense extérieure prévues par le règlement départemental de défense extérieure contre les incendies de l'Hérault (RDDECI) doivent être proportionnées au risque et peuvent être majorées : quantités d'eau majorées et/ou distances réduites entre le point d'eau et la construction. Pour l'ensemble des projets de construction ou d'aménagement en zone d'aléa, le SDIS est compétent en matière d'équipements de défense active.

EN ALÉA FAIBLE ET TRÈS FAIBLE

Le principe général qui s'applique en zone d'aléa faible et très faible est celui de la constructibilité, quelles que soient l'implantation et la forme du projet : projet dans une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt ou dans une autre zone (vulnérable au feu), sous forme d'une opération d'ensemble ou non.

Cas particuliers : les enjeux spécifiques

- Les installations aggravant le risque (E5) sont interdites quelles que soient l'implantation et la forme du projet.
- Les établissements vulnérables ou stratégiques (E1), les autres établissements sensibles (E3) et les campings (E4) ne sont admis qu'en densification d'une zone urbanisée sous forme peu vulnérable ou au sein d'une nouvelle opération d'ensemble.

Toutefois, la création d'un camping en lisière ou son extension limitée est admise hors environnement urbanisé sous réserve que sa capacité d'accueil soit limitée à 30 emplacements (seuil fixé pour les aires naturelles de camping) et qu'il fasse l'objet d'un affichage du risque et d'un plan de gestion de crise.

EN ALÉA MOYEN

Le principe général qui s'applique en zone d'aléa moyen est celui de l'inconstructibilité, excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt (construction en dent creuse au sein de l'enveloppe bâtie).

Toutefois, l'extension d'une zone urbanisée peut être admise dans le cadre d'une nouvelle opération d'ensemble, sous conditions.

Cas particuliers : les enjeux spécifiques

Sont interdits, y compris en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt :

  - Les autres établissements sensibles (E3) ;
  - Les campings (E4) ;
  - Les installations aggravant le risque (E5).
- Les établissements vulnérables et stratégiques (E1) et les logements (E2) de capacité d'accueil limitée (hors établissements sensibles E3) sont admis en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt ou au sein d'une opération d'ensemble.

EN ALÉA FORT ET TRES FORT

Comme en aléa moyen, le principe général qui s'applique en zone d'aléa fort et très fort est celui de l'inconstructibilité, excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt.

Toutefois, l'extension d'une zone urbanisée peut être admise dans le cadre d'une nouvelle opération d'ensemble, sous conditions renforcées et après réalisation d'une étude de risques.

Cas particuliers : les enjeux spécifiques

- Sont interdits, y compris en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt :
  - Les établissements vulnérables et stratégiques (E1) ;
  - Les autres établissements sensibles (E3) ;
  - Les campings (E4) ;
  - Les installations aggravant le risque (E5).
- Les logements (E2) de capacité d'accueil limitée (hors établissements sensibles E3) sont admis en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt ou au sein d'une opération d'ensemble.

EN ALÉA EXCEPTIONNEL

Le principe général qui s'applique en zone d'aléa exceptionnel est celui de l'inconstructibilité stricte, excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt, sous les mêmes conditions qu'en aléa fort et très fort.

QUEL QUE SOIT LE NIVEAU D'ALEA

La reconstruction à l'identique après sinistre d'une construction existante régulièrement autorisée est admise sous conditions de réduire sa vulnérabilité et qu'elle soit desservie par les équipements de défense suffisants.

LES ELEMENTS BATIS OU PAYSAGERS ET ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme seront soumis à déclaration préalable ou a permis de démolir.

La liste des éléments protégés et les règles spécifiques sont détaillés au titre 8 du présent règlement.

ARTICLE 12 : REGLES POUR LES INSTALLATIONS VISANT A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Trois éléments du château de Nizas (portail renaissance de la façade Nord ; escalier à volées droites avec sa cage voûtée ; escalier à vis) sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques par arrêté préfectoral du 24 décembre 1980.

Concernant l'implantation de panneaux solaires au sein du périmètre de protection au titre des Monuments Historiques :

Lorsque le bâtiment ou l'installation se trouve en tout ou partie au sein du périmètre au titre des abords des monuments historiques, l'installation de panneaux solaires en toiture devra respecter les dispositions suivantes pour l'intégration du dispositif de production d'énergie :

- Conserver la cohérence et l'esthétique des ensembles bâtis et du patrimoine architectural ;

- Éviter les interventions et limiter leur emprise sur les toitures patrimoniales ;

- Intégrer les panneaux dans des structures (annexe, véranda, lanterneaux, baies, etc.) ;

- Exclure les panneaux qui dénaturent la perception du toit depuis les espaces accessibles au public ;

- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente par rapport à la composition architecturale ;

- Privilégier les bâtiments postérieurs à 1948 ;

- Préserver les toitures traditionnelles, en particulier celles constituées de matériaux anciens, de toute intervention qui modifierait leur identité architecturale.

- Exclure les panneaux photovoltaïques qui mitent la toiture et dénaturent la perception du toit dans ces ensembles remarquables, depuis les espaces publics ou normalement accessibles au public, depuis des lieux où le relief induit des vues plongeantes.

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

ARTICLE A : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les règles sur les voies concernent les voies existantes et les voies à créer, publiques ou privées.

CONDITION D'ACCES AUX VOIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

ACCESSIBILITE

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE B : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées domestiques

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation, un dispositif de récupération des eaux de pluie devra être prévu sur l'unité foncière. Le réservoir de récupération devra être enterré ou intégré au volume de la construction.

Tout rejet d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

ELECTRICITE – TELEPHONE – RESEAUX NUMERIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé prioritairement en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible.

ORDURES MENAGERES

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération.

DEFENSE INCENDIE

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité immédiate des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à la distance des bâtiments à défendre requise par les services d'incendie et de secours compétents.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LA ZONE UA

PREAMBULE

La zone **UA** correspond à la zone urbaine historique. Il s'agit de constructions anciennes et du centre de Nizas. En dehors de l'habitat, cette zone regroupe quelques fonctions urbaines, dont notamment des fonctions administratives.

La zone est concernée par le PAC inondation du 11 avril 2017, relatif au risque de ruissellement du Merderic, auquel il faut se référer (cf. Annexes)(cf. Annexes du règlement).

La zone est concernée par un périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques AC1 (cf. Annexes).

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Sont interdites en zone UA :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts.

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES A CONDITION

Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'en cas de division parcellaire, les terrains sur lesquels ces constructions s'implantent, conservent une forme simple. Elles ne doivent pas aboutir à la constitution de délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Les constructions et installations à destination d'artisanat et de commerce de détail et/ou de commerce de gros sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

L'extension des constructions à destination agricole sous réserve de respecter la configuration existante au sein du tissu urbain et d'être compatible avec les milieux environnants et de ne pas générer de nuisance incompatible avec l'habitat.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, …) sous réserve de rester compatible avec la vocation principale de la zone.

Les hôtels et les autres hébergements touristiques sont autorisés à l'exception des campings.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Sont interdits les usages et affectations des sols, ou activités suivants :

- Les nouvelles activités polluantes relevant du régime des installations classées,
- Le caravaning et les camps de loisir,
- Les installations précaires type poulaillers, clapiers, porcheries,
- Les dépôts de véhicules,
- L'ouverture de mines ou carrières.

TABLEAU DE SYNTHESE

Destination/sous destination autorisée

Destination/sous destination soumise à condition

Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière					
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Lieux de culte	Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

ARTICLE UA2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

MIXITE SOCIALE

Sans objet.

MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet.

ARTICLE UA3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Les construction devront s'implanter à l'alignement des rues, emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

Des implantations différentes de celles définies aux alinéas qui précèdent, peuvent être admises :

- Pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade de la rue,
- Les nouvelles constructions pourront s'implanter en alignement par rapport aux constructions mitoyennes.
- Pour les parcelles indiquées sur le plan de zonage, pour lesquelles le recul minimal devra être celui porté sur le plan.

2 – L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics n'est pas règlementée.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées préférentiellement en continu d'une limite séparative à l'autre en façade sur rue. Les façades latérales implantées sur les limites séparatives doivent être dépourvues d'ouvertures afin de pouvoir accueillir ultérieurement une construction voisine mitoyenne.

Si la construction mitoyenne n'est pas concernée par un alignement de la façade sur rue, le nouveau bâtiment peut s'implanter en accord avec le recul de la construction mitoyenne.

L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

HAUTEUR

1 – La hauteur des constructions doit être adaptée aux volumes existants et respecter les gabarits des bâtiments existants à proximité. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment adjacent le plus haut.

2 – Les annexes devront être traitées de plain-pied sans excéder une hauteur maximale de 3 mètres au faitage.

3 – Les constructions et annexes sur les parcelles concernées par une obligation de surélévation du plancher au sein du PAC inondation pourront dépasser la hauteur maximale autorisée dans la limite de la surélévation imposée.

4 – La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

ARTICLE UA4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération et d'en préserver les qualités d'aspect, les constructions doivent respecter les prescriptions contenues dans le « Cahier de recommandations architecturales » annexé au présent règlement et notamment les dispositions suivantes :

FAÇADES

Lors des interventions sur le bâti ancien, les éléments en pierre de taille seront nettoyés, remis en état ou reconstitués à l'identique.

Les façades recevront deux types de parement :

- Enduits réalisé à la chaux naturelle avec une finition talochée. Son aspect final peut-être teinté dans la masse ou bien patiné à l'eau forte de chaux. Il sera de teinte claire à moyenne, dans la coloration des terres locales. Les finitions brutes de projection ou écrasées sont exclues.
- Rejointement sur certains bâtiments utilitaires, caves, remises, annexes… Il sera réalisé au mortier de chaux naturelle teinté dans la masse, dans la coloration des terres locales.

Les éléments de décor devront être conservés ou restitués (encadrement de baies, bandes ou harpages verticaux, bandeaux sous génoises…). Lorsqu'ils ne sont pas en pierre de taille, ils sont dessinés ou peints dans une teinte proche de la pierre calcaire et cernée d'un mince filet (2 cm) destiné à donner une impression de profondeur.

Le soubassement d'une hauteur de 60 cm est réalisé en surépaisseur de l'enduit et d'une teinte plus sombre que celles des murs.

TOITURES

Les toitures devront respecter l'organisation des toitures existantes et les pentes devront s'approcher des inclinaisons des toitures des constructions existantes limitrophes / mitoyennes.

Les toitures devront respecter une inclinaison entre 25 et 30 %.

Elles seront en tuile canal ou romane de teinte vieillie.

Les plaques de toitures peuvent être acceptées à condition :

- Qu'elles soient totalement recouvertes de tuiles
- Qu'elles soient invisibles de l'extérieur

Les débords de toits seront de 30 cm minimum et réalisés au moyen d'une génoise de deux rangs au moins.

Les puits de lumière sont autorisés et devront être réalisés en préservant l'alignement de la toiture.

Les terrasses en toiture, type « tropézienne », sont autorisées sauf dans le cas d'une covisibilité directe avec le château. Elles devront :

- Etre réalisées en retrait de façade sur le toit le plus haut ;
- Préserver l'alignement de la toiture ;
- Préserver la façade d'origine, ainsi que les génoises et égouts existants.

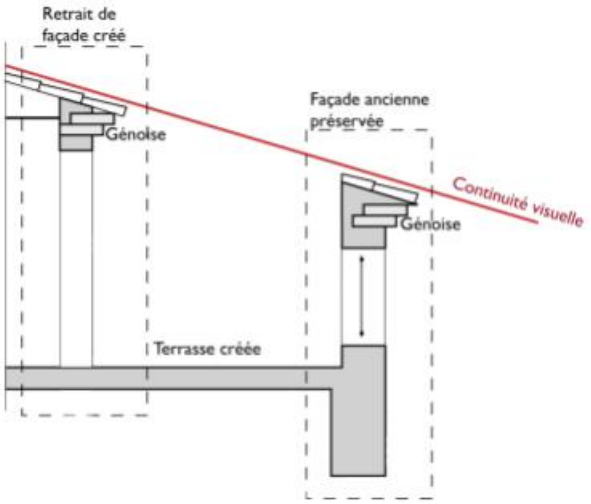


Figure 1 - Schéma de terrasse en toiture autorisée

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture ou en façade est autorisée, sous réserve d'être dissimulés derrière des dispositifs occultant (habillage en maçonnerie, métal ou bois…) afin d'être invisibles depuis les espaces publics et de ne pas engendrer de nuisances sonores auprès du voisinage.

MENUISERIES

Les menuiseries anciennes devront être conservées ou réparées dans la mesure du possible.

Le style des nouvelles menuiseries sera choisi en cohérence avec l'époque de la façade.

Les menuiseries bois seront obligatoirement peintes.

Les menuiseries PVC ou aluminium laqué ne pourront être acceptées qu'à condition que leur dessin soit cohérent avec le style du bâtiment et leur teinte non blanche, choisie dans un ton gris clair.

Les fenêtres seront de teinte claire mais le blanc cassé ou pur est interdit.

Les portes, portes d'entrée et portail seront de teinte foncée.

Les volets seront en bois plein à lamelles verticales.

Les persiennes et les volets en Z sont interdits.

Les volets brisés (repliés en tableau) seront maintenus. Les volets seront de teinte claire à moyenne en harmonie avec la teinte des murs. Les pentures seront de la même teinte que les volets.

Les ferronneries anciennes (grilles, garde-corps) devront être conservées ou réparées dans la mesure du possible. Elles seront de teinte foncée.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'elles respectent la Réglementation thermique en vigueur.

2- Sur les immeubles anciens traditionnels, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing et la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- La composition architecturale, le décor et la modénature,
- La stabilité et la conservation des maçonneries anciennes en favorisant les matériaux naturels et perspirants,

- L'alignement bâti.

3- La construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale ainsi que l'installation de matériels utilisant les énergies renouvelables sont encouragées, sous réserve d'une préservation de l'intégrité matérielle du patrimoine et du maintien de la qualité du cadre de vie urbain et paysager. Concernant l'implantation de panneaux solaires, il sera privilégié :

- L'Intégration aux toitures à pentes (respect de la géométrie des toitures, de leur aspect, etc.) ou installation sur les toitures terrasses ;
- L'ordonnancement par rapport à l'architecture de l'édifice (emplacement « axé » par rapport aux percements des façades, regroupement des panneaux, etc.) ;
- Les emplacements peu visibles depuis l'espace public (implantation sur des bâtiments, tels des appentis, ou des pans de toiture peu visibles, notamment les toits plats).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions inscrites au sein du périmètre de protection au titre des monuments historiques. Pour l'installations de panneaux solaires dans le périmètre de protection des monuments historiques, il convient de se référer à l'article 12 des dispositions générales.

CLOTURES

Les murs séparatifs et de clôtures seront conçus sur le modèle traditionnel du village.

Ils ne dépasseront pas 2 m de hauteur, et seront réalisés en moellons jointés à fleur. A défaut, ils seront obligatoirement revêtus d'un enduit taloché et teinté dans la masse, dans la coloration des terres locales.

Les finitions de type tyrolienne, écrasées ou brutes de projection sont interdites.

La tête du mur de clôture est recouverte d'un chaperon maçonné et enduit de forme arrondie ou bien d'un couronnement de pierre de taille ou d'éléments préfabriqués légèrement saillants. Les couronnements réalisés en tuiles rondes sont interdits.

Les clôtures et murs de soutènement devront préserver les écoulements des eaux pluviales en conformité avec les règles du PAC inondation en vigueur dans la zone.

ARTICLE UA5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les essences devront être choisies parmi celles figurant dans le guide végétal joint en annexe au présent règlement (guide des végétaux de l'Hérault - CAUE).

Les dispositions de l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 portant sur la prévention des incendies de forêts, relatif au débroussaillement et au maintien en état débroussaillé, devront être respectées.

ARTICLE UA6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface hors œuvre nette, si leur destination reste inchangée.

Il est exigé :

- Pour les constructions et les changements de destination pour l'habitation, une place de stationnement par logement de moins de 60m² de surface de plancher, puis une place supplémentaire par tranche de 60m² de surface de plancher.
- Pour les constructions et les changements de destination pour les bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.

En cas de d'impossibilité de création de place de stationnement, les solutions alternatives conformément à l'Article L.151-33 du code de l'urbanisme sont autorisés.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre 2).

LA ZONE UB

PREAMBULE

La zone **UB** correspond à la zone urbaine en extension du centre bourg. Cette zone, à vocation principale d'habitat, est destinée à se développer.

La zone est concernée par le PAC inondation du 11 avril 2017, relatif au risque de ruissellement du Merderic, auquel il faut se référer.

La zone est concernée par le PAC incendie du 17 décembre 2021 et du 20 mars 2023, auquel il faut se référer.

La zone est concernée par un périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques AC1 (cf. Annexes).

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Sont interdites en zone UB :

- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts.

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES A CONDITION

Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'en cas de division parcellaire, les terrains sur lesquels ces constructions s'implantent, conservent une forme simple. Elles ne doivent pas aboutir à la constitution de délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

L'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole, sous-réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

Les constructions et installations à destination d'artisanat et de commerce de détail et/ou de commerce de gros sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, …) sous réserve de rester compatible avec la vocation principale de la zone.

Les hôtels et les autres hébergements touristiques sont autorisés à l'exception des campings.

L'implantation de piscines pour les constructions à destination d'habitation est autorisée sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- L'emprise au sol du bassin de la piscine ne peut excéder 30m^2 par unité foncière ;
- Les plages et annexes du bassin ne sont pas comprises dans ce calcul.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Sont interdits les usages et affectations des sols, ou activités suivants :

- Les nouvelles activités polluantes relevant du régime des installations classées,
- Le caravaning et les camps de loisir,
- Les installations précaires type poulaillers, clapiers, porcheries,
- Les dépôts de véhicules,
- L'ouverture de mines ou carrières.

TABLEAU DE SYNTHESE

Destination/sous destination autorisée

Destination/sous destination soumise à condition

Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière					
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Lieux de culte	Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

ARTICLE UB2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

MIXITE SOCIALE

Sans objet.

MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 3m de l'alignement, incluant les éléments de modénature et hors bords de toitures.

2 - Des implantations différentes de celles définies aux alinéas qui précèdent, peuvent être admises :

- Pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade de la rue,
- Pour les parcelles indiquées sur le plan de zonage, pour lesquelles le recul minimal devra être celui porté sur le plan.

3 – L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics n'est pas règlementée.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction doit être implantée :

- Soit sur au moins une limite séparative latérale ;
- Soit en observant une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

2 - Les terrains issus de division sont également soumis à ces règles.

3 - Les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 4m de hauteur et 10 m de longueur mesurés sur la plus grande longueur.

4 – Pour la construction des piscines, une distance minimale d'implantation (hors margelles, à partir du bassin) de 1,5 mètres par rapport aux limites séparatives doit être respectée.

5 - L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

HAUTEUR

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 8 m au faîtage et 2 niveaux au total (R+1).

ARTICLE UB4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

L'architecture contemporaine et/ou bioclimatique est autorisée sous réserve de s'adapter aux formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle locale.

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

FAÇADES

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les parements extérieurs des façades seront réalisés dans la coloration des terres locales.

TOITURES

Les toitures devront respecter une inclinaison entre 25 et 30 %.

Elles seront en tuile canal ou romane de teinte vieillie.

Les plaques de toitures peuvent être acceptées à condition :

- Qu'elles soient totalement recouvertes de tuiles ;
- Qu'elles soient invisibles de l'extérieur.

Les débords de toits seront de 30 cm minimum et réalisés au moyen d'une génoise de deux rangs au moins.

Les puits de lumière sont autorisés et devront être réalisés en préservant l'alignement de la toiture.

Les terrasses en toiture sont autorisées sauf dans le cas d'une covisibilité directe avec le château. Elles devront :

- Etre réalisées en retrait de façade sur le toit le plus haut ;
- Préserver l'alignement de la toiture ;
- Préserver la façade d'origine, ainsi que les génoises et égouts existants.

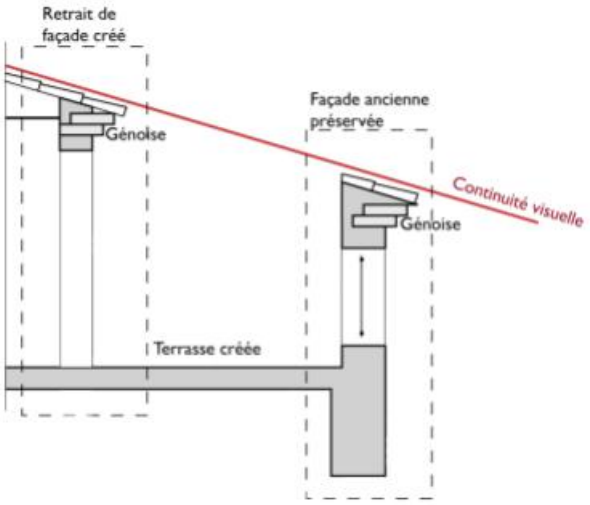


Figure 2 - Schéma de terrasse en toiture autorisée

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture ou en façade est autorisée, sous réserve d'être dissimulés derrière des dispositifs occultant (habillage en maçonnerie, métal ou bois…) afin d'être invisibles depuis les espaces publics et de ne pas engendrer de nuisances sonores auprès du voisinage.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'elles respectent la Réglementation thermique en vigueur.

2- Sur les immeubles anciens traditionnels, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing et la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- La composition architecturale, le décor et la modénature,
- La stabilité et la conservation des maçonneries anciennes en favorisant les matériaux naturels et perspirants,
- L'alignement bâti.

3- La construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale ainsi que l'installation de matériels utilisant les énergies renouvelables sont encouragées, sous réserve d'une préservation de l'intégrité matérielle du patrimoine et du maintien de la qualité du cadre de vie urbain et paysager. Concernant l'implantation de panneaux solaires, il sera privilégié :

- L'Intégration aux toitures à pentes (respect de la géométrie des toitures, de leur aspect, etc.) ou installation sur les toitures terrasses ;
- L'ordonnancement par rapport à l'architecture de l'édifice (emplacement « axé » par rapport aux percements des façades, regroupement des panneaux, etc.) ;
- Les emplacements peu visibles depuis l'espace public (implantation sur des bâtiments, tels des appentis, ou des pans de toiture peu visibles, notamment les toits plats).
- L'adaptation à la topographie du terrain, respect des usages et maintien des voies et traversées existantes (pour les panneaux posés au sol).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions inscrites au sein du périmètre de protection au titre des monuments historiques. Pour l'installations de panneaux solaires dans le périmètre de protection des monuments historiques, il convient de se référer à l'article 12 des dispositions générales.

CLOTURES

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, ne doivent pas excéder 2 m de hauteur au-dessus du fond le plus haut.

- Le long des voies, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80cm, pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie vive composée d'essences locales.
- En limite séparative, les clôtures seront constituées :
- Soit d'un mur bahut de 80cm de haut maximum, éventuellement surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive.
- Soit d'un grillage ou d'une grille éventuellement doublés d'une haie vive, dont les essences sont à choisir dans le guide des végétaux de l'Hérault édité par le CAUE.
- Soit d'un mur plein. Celui-ci doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement, dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches), ou bien dans le prolongement d'un mur existant, en continuité.

Les haies vives devront être composées d'essences locales choisies parmi celles figurant au sein du guide végétal joint en annexe au présent règlement.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, dans le respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc…) est interdit.

Les clôtures et murs de soutènement devront préserver les écoulements des eaux pluviales en conformité avec les règles du PAC inondation en vigueur dans la zone.

ARTICLE UB5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il conviendra de conserver 40% du terrain d'assiette du projet en espaces de pleine terre, et aménagé en espaces végétalisés.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les essences devront être choisies parmi celles figurant dans le guide végétal joint en annexe au présent règlement (guide des végétaux de l'Hérault - CAUE).

Les dispositions de l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 portant sur la prévention des incendies de forêts, relatif au débroussaillement et au maintien en état débroussaillé, devront être respectées.

ARTICLE UB6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette

obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface hors œuvre nette, si leur affectation reste inchangée.

Il est exigé :

- Pour les habitations : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les bureaux : 1 place de stationnement pour 40 mètres carrés de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail de plus de 50 mètres carrés de surface de plancher : au moins 1 place de stationnement pour 20 mètres carrés de surface de vente.
- Pour l'hébergement hôtelier ou touristique : au moins 1 place de stationnement par chambre ou unité d'hébergement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non visés ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau n'étant exigé.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre 2).

LA ZONE UE

PREAMBULE

La zone **UE** correspond à la zone urbaine comportant les équipements publics, notamment sportifs (terrain de foot et de tennis).

La zone UE n'est impactée par aucun PAC.

La zone est concernée par un périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques AC1 (cf. Annexes).

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Sont interdites en zone UE :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de service ;
- Les constructions destinées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts.

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES A CONDITION

Seuls certains équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés, à savoir :

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations ;
- Les équipements sportifs ;
- Les autres équipements recevant du public.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Sont interdits les usages et affectations des sols, ou activités suivants :

- Les nouvelles activités polluantes relevant du régime des installations classées,
- Le caravaning et les camps de loisir,
- Les installations précaires type poulaillers, clapiers, porcheries,
- Les dépôts de véhicules,
- L'ouverture de mines ou carrières.

TABLEAU DE SYNTHESE

Destination/sous destination autorisée

Destination/sous destination soumise à condition

Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière					
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Lieux de culte	Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

ARTICLE UE2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

MIXITE SOCIALE

Sans objet.

MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

HAUTEUR

Non règlementé.

ARTICLE UE4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

L'architecture contemporaine et/ou bioclimatique est autorisée sous réserve de s'adapter aux formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle locale.

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

FAÇADES

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi ; par exemple les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture etc.

TOITURES

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture ou en façade est autorisée, sous réserve d'être dissimulés derrière des dispositifs occultant (habillage en maçonnerie, métal ou bois…) afin d'être invisibles depuis les espaces publics et de ne pas engendrer de nuisances sonores auprès du voisinage.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

La construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale ainsi que l'installation de matériels utilisant les énergies renouvelables sont encouragées, sous réserve d'une préservation de l'intégrité matérielle du patrimoine et du maintien de la qualité du cadre de vie urbain et paysager. Concernant l'implantation de panneaux solaires, il sera privilégié :

- L'Intégration aux toitures à pentes (respect de la géométrie des toitures, de leur aspect, etc.) ou installation sur les toitures terrasses ;
- L'ordonnancement par rapport à l'architecture de l'édifice (emplacement « axé » par rapport aux percements des façades, regroupement des panneaux, etc.) ;
- Les emplacements peu visibles depuis l'espace public (implantation sur des bâtiments, tels des appentis, ou des pans de toiture peu visibles, notamment les toits plats).
- L'adaptation à la topographie du terrain, respect des usages et maintien des voies et traversées existantes (pour les panneaux posés au sol).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions inscrites au sein du périmètre de protection au titre des monuments historiques. Pour l'installations de panneaux solaires dans le périmètre de protection des monuments historiques, il convient de se référer à l'article 12 des dispositions générales.

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, ne doivent pas excéder 2 m de hauteur au-dessus du fond le plus haut.

- Le long des voies, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80cm, pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie vive composée d'essences locales.
- En limite séparative, les clôtures seront constituées :
- Soit d'un mur bahut de 80 cm de haut maximum, éventuellement surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive.
- Soit d'un grillage ou d'une grille éventuellement doublés d'une haie vive, dont les essences sont à choisir dans le guide des végétaux de l'Hérault édité par le CAUE.
- Soit d'un mur plein. Celui-ci doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement, dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches), ou bien dans le prolongement d'un mur existant, en continuité.

Les haies vives devront être composées d'essences locales choisies parmi celles figurant au sein du guide végétal joint en annexe au présent règlement.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, dans le respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc…) est interdit.

ARTICLE UE5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les essences devront être choisies parmi celles figurant dans le guide végétal joint en annexe au présent règlement (guide des végétaux de l'Hérault - CAUE).

Les dispositions de l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 portant sur la prévention des incendies de forêts, relatif au débroussaillement et au maintien en état débroussaillé, devront être respectées.

ARTICLE UE6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre 2).

TITRE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER

LA ZONE 1AU

PREAMBULE

Les zones AU correspondent aux OAP de la commune de Nizas. Elles désignent les zones ouvertes à l'urbanisation.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- **Secteur 1AU** situé sur le terrain de la cave Beaulac, destiné à une urbanisation plus dense et comportant une mixité de l'habitat forte en prolongement du village.
- **Secteurs 1AUa** : sur un secteur de développement stratégique au nord-est du village (Boulodrome).

Les zones 1AU ne sont concernées par aucun PAC.

Les zones sont concernées par un périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques AC1 (cf. Annexes).

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AU1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Sont interdites en zone 1AU :

- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts.

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES A CONDITION

Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'en cas de division parcellaire, les terrains sur lesquels ces constructions s'implantent, conservent une forme simple. Elles ne doivent pas aboutir à la constitution de délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, …) sous réserve de rester compatible avec la vocation principale de la zone.

L'implantation de piscines pour les constructions à destination d'habitation est autorisée sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- L'emprise au sol du bassin de la piscine ne peut excéder 30m^2 par unité foncière ;
- Les plages et annexes du bassin ne sont pas comprises dans ce calcul.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Sont interdits les usages et affectations des sols, ou activités suivants :

- Les nouvelles activités polluantes relevant du régime des installations classées,
- Le caravaning et les camps de loisir,
- Les installations précaires type poulaillers, clapiers, porcheries,

- Les dépôts de véhicules,
- L'ouverture de mines ou carrières.

TABLEAU DE SYNTHESE

Destination/sous destination autorisée

Destination/sous destination soumise à condition

Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière					
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Lieux de culte	Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

ARTICLE AU2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

MIXITE SOCIALE

Sans objet.

MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 3m de l'alignement, incluant les éléments de modénature et hors bords de toitures.

2 – L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics n'est pas règlementée.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction doit être implantée :

- Soit sur au moins une limite séparative latérale ;
- Soit en observant une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres, incluant les éléments de modénature et hors bords de toitures.

2 - Les terrains issus de division sont également soumis à ces règles.

3 - Les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 4m de hauteur et 10 m de longueur mesurés sur la plus grande longueur.

4 – Pour la construction des piscines, une distance minimale d'implantation (hors margelles, à partir du bassin) de 1,5 mètre par rapport aux limites séparatives doit être respectée.

5 - L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL

Au sein de la zone 1AU uniquement :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

Au sein du sous-secteur 1AUa uniquement :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

HAUTEUR

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 8 m au faîtage et 2 niveaux au total (R+1).

ARTICLE AU4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

L'architecture contemporaine et/ou bioclimatique est autorisée sous réserve de s'adapter aux formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle locale.

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

FAÇADES

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les parements extérieurs des façades seront réalisés dans la coloration des terres locales.

TOITURES

Les toitures devront respecter une inclinaison entre 25 et 30 %.

Elles seront en tuile canal ou romane de teinte vieillie.

Les plaques de toitures peuvent être acceptées à condition :

- Qu'elles soient totalement recouvertes de tuiles
- Qu'elles soient invisibles de l'extérieur

Les débords de toits seront de 30 cm minimum et réalisés au moyen d'une génoise de deux rangs au moins.

Les puits de lumière sont autorisés et devront être réalisés en préservant l'alignement de la toiture.

Les terrasses en toiture, type « tropézienne », sont autorisées sauf dans le cas d'une covisibilité directe avec le château. Elles devront :

- Etre réalisées en retrait de façade sur le toit le plus haut ;
- Préserver l'alignement de la toiture ;
- Préserver la façade d'origine, ainsi que les génoises et égouts existants.

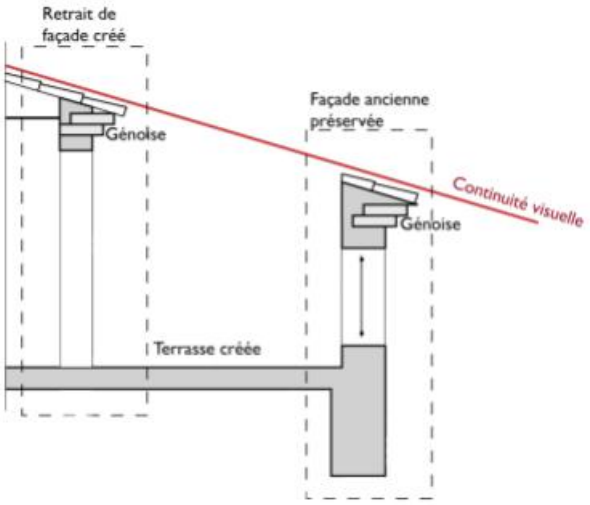


Figure 3 - Schéma de terrasse en toiture autorisée

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture ou en façade est autorisée, sous réserve d'être dissimulés derrière des dispositifs occultant (habillage en maçonnerie, métal ou bois…) afin d'être invisibles depuis les espaces publics et de ne pas engendrer de nuisances sonores auprès du voisinage.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

1 - Les nouvelles constructions sont construites et aménagées de telle sorte qu'elles respectent la Réglementation thermique en vigueur.

2 - La construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale ainsi que l'installation de matériels utilisant les énergies renouvelables sont encouragées, sous réserve d'une préservation de l'intégrité matérielle du patrimoine et du maintien de la qualité du cadre de vie urbain et paysager.

Concernant l'implantation de panneaux solaires, il sera privilégié :

- L'Intégration aux toitures à pentes (respect de la géométrie des toitures, de leur aspect, etc.) ou installation sur les toitures terrasses ;
- L'ordonnancement par rapport à l'architecture de l'édifice (emplacement « axé » par rapport aux percements des façades, regroupement des panneaux, etc.) ;
- Les emplacements peu visibles depuis l'espace public (implantation sur des bâtiments, tels des appentis, ou des pans de toiture peu visibles, notamment les toits plats).
- L'adaptation à la topographie du terrain, respect des usages et maintien des voies et traversées existantes (pour les panneaux posés au sol).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions inscrites au sein du périmètre de protection au titre des monuments historiques. Pour l'installations de panneaux solaires dans le périmètre de protection des monuments historiques, il convient de se référer à l'article 12 des dispositions générales.

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, ne doivent pas excéder 2 m de hauteur au-dessus du fond le plus haut.

- Le long des voies, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80cm, pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie vive composée d'essences locales.
- En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur bahut de 80cm de haut maximum, éventuellement surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive.
- Soit d'un grillage ou d'une grille éventuellement doublés d'une haie vive, dont les essences sont à choisir dans le guide des végétaux de l'Hérault édité par le CAUE.
- Soit d'un mur plein. Celui-ci doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement, dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches), ou bien dans le prolongement d'un mur existant, en continuité.

Les haies vives devront être composées d'essences locales choisies parmi celles figurant au sein du guide végétal joint en annexe au présent règlement.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, dans le respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc…) est interdit.

Les clôtures et murs de soutènement devront préserver les écoulements des eaux pluviales grâce à la mise en place d'ouvertures appropriées.

ARTICLE AU5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il conviendra de conserver 40% du terrain d'assiette du projet en espaces de pleine terre, et aménagé en espaces végétalisés.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les essences devront être choisies parmi celles figurant dans le guide végétal joint en annexe au présent règlement (guide des végétaux de l'Hérault - CAUE).

Les dispositions de l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 portant sur la prévention des incendies de forêts, relatif au débroussaillement et au maintien en état débroussaillé, devront être respectées.

ARTICLE AU6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

Il est exigé pour les habitations 2 places de stationnement par logement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non visés ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre 2) ;

TITRE 5 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ARTICLE A : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

CONDITION D'ACCES AUX VOIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins
Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

ACCESSIBILITE

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.
2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE B : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. En l'absence de réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation personnelle à partir d'un puits ou d'un forage pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur, mais non étendue à l'alimentation des tiers.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme aux normes en vigueur et à la nature du sol.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter des dégradations sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre.

Pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation, un dispositif de récupération des eaux de pluie devra être prévu sur l'unité foncière. Le réservoir de récupération devra être enterré ou intégré au volume de la construction.

Tout rejet d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

RESEAUX – ELECTRIQUE – TELEPHONE

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires, lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

DEFENSE INCENDIE

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité immédiate des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à la distance requise par les services incendie et secours compétents, vis à vis des bâtiments à défendre, ou bien par une réserve d'eau satisfaisant les normes imposées en matière de défense incendie.

ARTICLE C : EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Sans objet.

TITRE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

LA ZONE A

PREAMBULE

La **zone A** est destinée aux constructions et installations liées à l'activité agricole.

Elle comprend trois secteurs :

- **A :** zone agricole stricte.
- **Ap** : zone agricole protégé dans les secteurs sensibles du point de vue paysager ou les abords du village.
- **Aj** : zone permettant la création de jardins partagés.

Les trois secteurs de la zone A sont concernés par le PAC inondation du 11 avril 2017, relatif au risque de ruissellement du Merderic, auquel il faut se référer (cf. Annexes).

Les zones A et Ap sont concernées par le PAC incendie du 17 décembre 2021 et du 20 mars 2023 et du 20 mars 2023, auquel il faut se référer (cf. Annexes).

Les trois secteurs sont concernés par un périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques AC1 (cf. Annexes).

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionné au paragraphe suivant sont interdites.

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES A CONDITION

Dans la zone A uniquement :

- Les constructions à usage agricole sont autorisées, sous réserve d'être destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation dans une limite totale de 150 m² de surface de plancher, à condition :
  - Qu'elles soient destinées au logement de l'exploitant dont la présence permanente et rapprochée est indispensable au fonctionnement de l'exploitation.
  - Qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres du bâtiment principal d'exploitation. Un recul supérieur peut être autorisé pour des raisons topographiques.
  - Qu'elles disposent d'un accès commun avec l'exploitation.
- L'extension des constructions à usage d'habitation, une seule fois à compter de l'approbation du PLU, sous réserve :
  - De ne pas changer la destination de celles-ci,
  - Qu'elle ne porte pas atteinte à une exploitation agricole,
  - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire,
  - Que la surface de plancher de l'extension ne dépasse pas 50 mètres carrés et 30% de la surface existante.

- Les annexes liées à une habitation, dans la limite d'une annexe par construction principale, sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 20 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation existante.
- L'implantation de piscines pour les constructions à destination d'habitation est autorisée sous réserve que le bassin de la piscine, les plages et annexes du bassin n'excède pas 30m² par unité foncière.
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort, sans changement de destination (sauf pour les bâtiments identifiés au titre 9 du présent règlement) et sous réserve d'être réalisés dans le volume de la construction existante.
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole (agrivoltaïsme). L'ensemble des autres centrales solaires au sol sont interdites au sein de la zone.

Dans le secteur Ap uniquement :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant.
- L'extension des bâtiments à usage agricole en une ou plusieurs fois dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction initiale avant la première extension.

Dans le secteur Aj uniquement :

- Les constructions légères (abri de jardin, cabanon) de moins de 12 m² par jardin destinées aux activités de la zone sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisées dans toutes les zones agricoles, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, intégrés aux caractères paysagers du site de la construction et faire l'objet d'une intégration paysagère soignée.

Pour les zones A et Ap :

Les cuves inox sous réserve d'être intégrées dans un bâtiment ou intégrées dans un dispositif végétal.

Pour la zone Aj uniquement :

Les installations précaires type poulaillers, clapiers, porcheries sous réserve que cela ne créé pas de nuisances de quelque nature que ce soit pour le voisinage.

TABLEAUX DE SYNTHESE

- **Tableau de synthèse pour la zone A**

Destination/sous destination autorisée

Destination/sous destination soumise à condition

Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière					
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Lieux de culte	Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

- **Tableau de synthèse pour la zone Ap et Aj**

Destination/sous destination autorisée

Destination/sous destination soumise à condition

Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière					
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Lieux de culte	Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

ARTICLE A2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

MIXITE SOCIALE

Sans objet.

MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées au minimum à :

- 15 m de l'axe des voies départementales
- 10m de l'axe des autres voies

Toutefois, des implantations différentes pourront être acceptées pour les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales…).

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations devront s'implanter à 4 m minimum des limites séparatives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Sans objet.

EMPRISE AU SOL

Les nouvelles constructions à usage d'habitation dans une limite totale de 150 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 20 m² maximum.

HAUTEUR

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 m au faîtage et deux niveaux au total (R+1).

Dans le secteur Aj, les constructions ne doivent pas dépasser 2,5 mètres au faitage.

ARTICLE A4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'inspirer de l'architecture rurale de la région, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes et leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages.

FAÇADES

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou s'intégrer avec l'environnement naturel.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les parements extérieurs des façades seront réalisés dans la coloration des terres locales.

TOITURES

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

Les couvertures des constructions doivent impérativement être en tuiles canal ou romane de teinte vieillie.

Les couvertures des constructions d'habitation devront respecter une pente entre 25 et 30%.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'elles respectent la Réglementation thermique en vigueur.

2- Sur les immeubles anciens traditionnels, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing et la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- La composition architecturale, le décor et la modénature,
- La stabilité et la conservation des maçonneries anciennes en favorisant les matériaux naturels et perspirants,
- L'alignement bâti.

3- La construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale ainsi que l'installation de matériels utilisant les énergies renouvelables sont encouragées, sous réserve d'une préservation de l'intégrité matérielle du patrimoine et du maintien de la qualité du cadre de vie urbain et paysager.

Concernant l'implantation de panneaux solaires, il sera privilégié :

- L'Intégration aux toitures à pentes (respect de la géométrie des toitures, de leur aspect, etc.) ou installation sur les toitures terrasses ;
- L'ordonnancement par rapport à l'architecture de l'édifice (emplacement « axé » par rapport aux percements des façades, regroupement des panneaux, etc.) ;
- L'adaptation à la topographie du terrain, respect des usages et maintien des voies et traversées existantes (pour les panneaux posés au sol).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions inscrites au sein du périmètre de protection au titre des monuments historiques. Pour l'installations de panneaux solaires dans le périmètre de protection des monuments historiques, il convient de se référer à l'article 12 des dispositions générales.

CLOTURES

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

La hauteur maximale des clôtures est de maximum 2 m.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- D'un mur maçonné.
- D'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépasse pas 2 mètres.

- D'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Les haies vives devront être composées d'essences locales choisies parmi celles figurant au sein du guide végétal joint en annexe au présent règlement.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, dans le respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc…) est interdit.

ARTICLE A5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Elles devront être choisies parmi les essences citées dans le guide végétal joint en annexe au présent règlement (guide végétal de l'Hérault – CAUE).

Les dispositions de l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 portant sur la prévention des incendies de forêts, relatif au débroussaillement et au maintien en état débroussaillé, devront être respectées.

ARTICLE A6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones agricoles (Titre 5).

LA ZONE N

PREAMBULE

La **zone N** recouvre les espaces à caractère naturels de la commune. Elle comporte deux secteurs :
- **N :** zone naturelle stricte.
- **Npv** : zone destinée à l'implantation d'un projet de panneaux photovoltaïques.

La zone N est concernée par le PAC inondation du 11 avril 2017, relatif au risque de ruissellement du Merderic, auquel il faut se référer (cf. Annexes).

Les secteurs N et Npv sont concernés par le PAC incendie du 17 décembre 2021 et du 20 mars 2023, auquel il faut se référer (cf Annexes).

La zone N est concernée par un périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques AC1 (cf. Annexes).

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Pour les zones N et Npv, toutes les occupations et utilisation du sol non mentionné au paragraphe suivant sont interdites.

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES A CONDITION

Pour la zone N, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation forestière, à l'exclusion de toute habitation.
- Les constructions et installations d'intérêt collectif et de services publics dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- Les travaux et réhabilitation sur les habitations existantes à la date d'approbation du PLU à condition de s'inscrire dans l'enveloppe du volume existant.

En secteur Npv uniquement, sont autorisés sous conditions :

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.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Pour la zone N uniquement :
Les cuves inox sous réserve d'être intégrées dans un bâtiment ou intégrées dans un dispositif végétal.

Sont interdits les usages et affectations des sols, ou activités suivants :

- Les nouvelles activités polluantes relevant du régime des installations classées,
- Le caravaning et les camps de loisir,

- Les installations précaires type poulaillers, clapiers, porcheries,
- Les dépôts de véhicules,
- L'ouverture de mines ou carrières.

TABLEAUX DE SYNTHESE

- **Tableau de synthèse pour la zone N**

Destination/sous destination autorisée

Destination/sous destination soumise à condition

Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS					
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière				
HABITATION	Logement	Hébergement				
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtels	Autres hébergements touristiques
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Lieux de culte
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

- **Tableau de synthèse pour la zone Npv**

Destination/sous destination autorisée

Destination/sous destination soumise à condition

Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière					
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Lieux de culte	Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

ARTICLE N2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

MIXITE SOCIALE

Sans objet.

MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone N

Les constructions et installations doivent être implantées au minimum à 15 m de part et d'autre de l'axe des voies.

Dans le secteur Npv

Les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées au minimum à 4m des limites séparatives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non règlementé.

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions à destination de l'exploitation forestière comptée à partir du terrain naturel n'excèdera pas 15 mètres.

ARTICLE N4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes et leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages.

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

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'elles respectent la réglementation thermique en vigueur.

La construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale ainsi que l'installation de matériels utilisant les énergies renouvelables sont encouragées, sous réserve d'une préservation de l'intégrité matérielle du patrimoine et du maintien de la qualité du cadre de vie urbain et paysager.

Concernant l'implantation de panneaux solaires, il sera privilégié :

- L'Intégration aux toitures à pentes (respect de la géométrie des toitures, de leur aspect, etc.) ou installation sur les toitures terrasses ;
- L'ordonnancement par rapport à l'architecture de l'édifice (emplacement « axé » par rapport aux percements des façades, regroupement des panneaux, etc.) ;
- L'adaptation à la topographie du terrain, respect des usages et maintien des voies et traversées existantes (pour les panneaux posés au sol).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions inscrites au sein du périmètre de protection au titre des monuments historiques. Pour l'installations de panneaux solaires dans le périmètre de protection des monuments historiques, il convient de se référer à l'article 12 des dispositions générales.

ARTICLE N5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Elles devront être adaptées à la nature du sol et choisies parmi les essences citées dans le guide végétal en annexe au présent règlement (guide végétal de l'Hérault – CAUE).

Les dispositions de l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 portant sur la prévention des incendies de forêts, relatif au débroussaillement et au maintien en état débroussaillé, devront être respectées.

ARTICLE N6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones naturelles (Titre 5).

TITRE 7 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Article L151-41 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Liste des emplacements réservés :

Numéro	Liste des emplacements réservés	Superficie
ER1	Améliorer l'entrée de ville et assurer la conservation d'un espace vert	11 555 m²
ER2	Accès aux parcelles entre le lot. les Châtaigniers	978 m²
ER3	Recalibrer l'intersection entre le chemin de Malibran et la rue des Caves	90 m²
ER4	Créer un parking pour répondre aux besoins de stationnement	1173 m²
ER5	Espace définit par arrêté d'alignement pour une future voie de circulation	147 m²


ER5
ER4
ER3
ER2
ER1

TITRE 8 : LISTE DES ELEMENTS BATIS OU PAYSAGERS ET ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- « D'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. » ;
- « D'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Le règlement graphique du PLU de la commune de Nizas identifie à ce titre différents éléments à préserver :

- Des éléments linéaires patrimoniaux tels que des murs, façades, portails et clôtures ;
- Des éléments bâtis ponctuels et surfaciques ;
- Des alignements de végétaux ;
- Des arbres remarquables ;
- Des zones humides

REGLE GENERALE :

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI A PRESERVER :

1 – Pour les éléments bâtis, repérés sur le plan de zonage par un figuré ponctuel ou surfacique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains.

2 - Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

3 - Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
- Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;

- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

4 - Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE A PRESERVER :

Les éléments naturels et paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

REGLES RELATIVES AUX ZONES HUMIDES

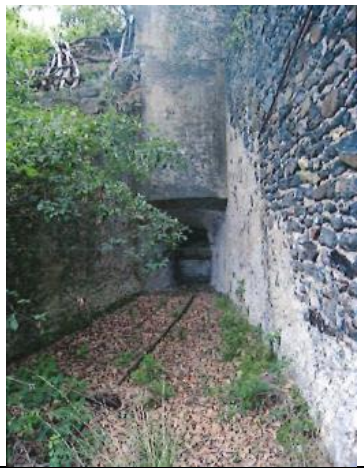
Sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions, travaux, aménagements ou installations nouvelles (extensions, annexes, piscines...) ;
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les aménagements, travaux, installations liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, à la lutte contre les inondations, à l'entretien des cours d'eau, à l'ouverture au public (cheminements doux) et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Toutes installations pouvant porter atteinte à la qualité des eaux et des sols ;
- L'imperméabilisation des sols.

Seuls les aménagements, travaux, installations liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, à la lutte contre les inondations, à l'entretien des cours d'eau et à l'ouverture au public (cheminements doux) sont autorisés.

Par ailleurs, les clôtures sont autorisées à condition d'être uniquement constituées d'un grillage à maille large afin d'assurer la transparence hydraulique.

Liste des éléments à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)

Référence	Intitulé – description	
BP1	**Four à chaux** Ancien four à chaux construit en basalte de causse. Le four est en assez mauvais état mais il témoigne de l'histoire du territoire. Il semble important d'empêcher sa destruction.	

BP2	**Capitelles** Cabane en pierres sèches à destination agricole (stockage des produits et des outils, abri pour l'agriculteur).	
BP3	**Le pont sur le Merderic** Un passage permettant l'écoulement du Merderic. La protection de cet ouvrage est nécessaire, afin de garantir le maintien du fonctionnement hydraulique du cours d'eau, et également en vue de reconvertir l'ancienne voie ferrée en voie verte.	
BP4	**Ancien lavoir**	
BP5	**La fontaine – « le Griffe »** Fontaine monumentale au cœur du village (place du Griffe).	
BP6	**Le puits du Campèt** Correspond à un puits, placé au milieu d'un potager. Le mécanisme de la pompe, en métal, a été conservé. Ce puits, entouré de plusieurs arbustes, est placé sur une parcelle qui a vocation à accueillir un espace collectif, au cœur des différents secteurs à urbaniser, dans le cadre du schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'aménagement de cet espace collectif devra respecter l'ambiance actuelle du site.	

Référence	Intitulé – description
EP1	**L'espace vert du lotissement des Châtaigniers** A l'intérieur du lotissement, un espace vert à été identifié afin d'en préserver les boisements. Il représente l'unique espace collectif présent au cœur de cet ensemble pavillonnaire, ce qui lui confère une valeur certaine.
EP2	**Les jardins du Merderic** Les jardins plantés le long du Merderic sont protégés afin de préserver l'image traditionnelle et le cachet du cœur historique de Nizas. En effet, du fait de la configuration topographique du lieu, les jardins bordant le Merderic sont visibles depuis l'entrée de ville sud, et participent à l'ambiance paysagère « villageoise » perçue en arrivant vers le bourg. 
EP3	**L'enclos du Château** L'enclos du château, constitué d'un mur en pierres sèches, entoure l'ancien parc agricole du château, dont la vocation est affirmée par son classement en zone agricole. Contrairement au château, bénéficiant d'une protection au titre des Monuments Historiques, ce mur est uniquement protégé via le PLU. 
EP4	**Le bosquet du domaine de Saint Jean de Roca** Les grands arbres situés à l'est des constructions du domaine de Saint Jean de Roca sont à protéger. Il s'agit d'arbres anciens, et notamment de grands pins. Ce type de boisement est rare au sein des espaces viticoles, ce qui confère à cet ensemble boisé une valeur certaine. 

EP 5	**Le pont de l'ancienne voie ferrée** La protection de cet ouvrage vise à favoriser une éventuelle reconversion de l'ensemble de la voie ferrée en voie verte.	
EP6	**Le système hydraulique de Saint Ferréol** Le domaine de Saint Férreol dispose d'un réseau hydraulique qu'il est apparu nécessaire de protéger du fait de la qualité des ouvrages et de la richesse des boisements accompagnant ce réseau. Les boisements bordant cet ensemble hydraulique assurent l'intégration paysagère des constructions récentes du domaine, et ménagent une certaine intimité vis-à-vis de la voie ferrée désaffectée, dont une reconversion en voie verte est envisagée.	

Liste des éléments à préserver pour des motifs d'ordre écologique (Art. L.151-23 du code de l'urbanisme)

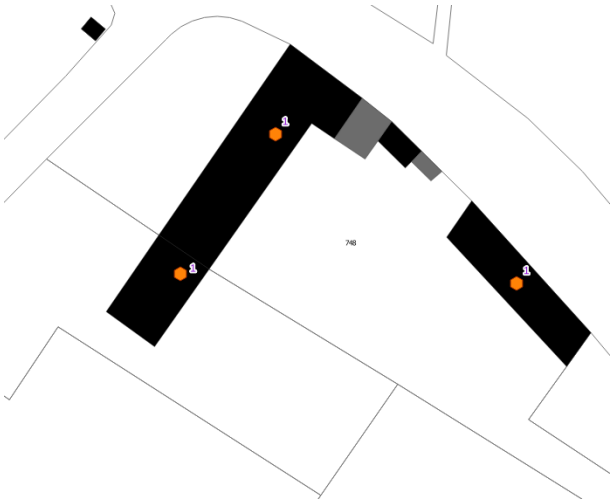
Référence	Intitulé – description
HR1	Alignement d'arbres le long de l'ancienne voie ferrée
HR2	Alignement d'arbres en parallèle de la D124
HR3	Alignement d'arbres à proximité de la D124E1, situé au sud
HR4	Alignement d'arbres à proximité de la D124E1, situé au sud
HR5	Alignement d'arbres sur la D124E1
HR6	Alignement d'arbres à proximité de la D124E1, situé au nord
HR7	Alignement d'arbres sur la D124E1, longeant le nord du domaine du Château de Nizas
EVP1	Espace vert protégé du Boulodrome
AR1	Marronnier Parc Berthomieu : Aesculus Hippocastanum
AR2	Pin Parc Berthomieu : Pinus Alepensis
AR3	Tilleul du Parc du Château : Tilia Cordifolia
AR4	Photinia au pied du tilleul du château : Photinia Serratifolia
AR5	Erable de montpellier parc du château : Acer Monspessulanum
AR6	Accacia cour du château : Robinia Pseudoacacia
AR7	Jujubier de la rue du Jujubier: Ziziphus Jujuba
AR8	Pin de la route des caves : Pinus Pinéa
ZH1	La Boyne, son espace de fonctionnalité et ces affluents
ZH2	Portions du ruisseau du Merderic
ZH3	Zone humide du plateau de l'Arnet

TITRE 9 : LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE R*421-17 DU CODE DE L'URBANISME

Changement de destination

Localisation : Domaine de Saint-Jean de Roca.

Nature du changement de destination :
Destination agricole vers les destinations suivantes :
- hôtels et autres hébergements touristiques ;
- activités de services avec accueil d'une clientèle.





ANNEXES AU REGLEMENT

Liste :

- Les porter à connaissance de l'Etat
- Le guide des végétaux