

COMMUNE DE CLERMONT-L'HÉRAULT  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CLERMONTAIS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3 : Règlement  
*3.1 – Règlement écrit*

## DOCUMENT DE TRAVAIL



# SOMMAIRE

<b>Sommaire .....</b>	<b>3</b>
<b>Tableau des surfaces .....</b>	<b>5</b>
<b>Définitions .....</b>	<b>7</b>
Précisions sur les destinations et sous-destinations .....	9
Définitions nationales .....	12
Définitions locales .....	14
<b>Dispositions générales .....</b>	<b>17</b>
<b>Dispositions applicables aux zones urbaines.....</b>	<b>27</b>
zone UA .....	29
Zone UB.....	47
Zone UC.....	61
Zone UE.....	75
Zone Uep.....	85
Zone UT.....	93
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>	<b>101</b>
Zone AU1.....	103
Zone AU2.....	117
Zone AUep.....	129
<b>Dispositions applicables aux zones agricoles .....</b>	<b>137</b>
Zone A .....	139
<b>Dispositions applicables aux zones naturelles.....</b>	<b>151</b>
Zone N .....	153
<b>Annexes .....</b>	<b>165</b>



# TABLEAU DES SURFACES



# DEFINITIONS



# PRECISIONS SUR LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

*Extrait de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu.*

## Définition des destinations et sous-destinations

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu (JORF n°0274 du 25 novembre 2016, texte n°51). Cette déclinaison des activités couvertes par chaque sous-destination a un caractère de définition et n'autorise pas les auteurs de PLU à édicter leurs propres définitions.

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

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

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

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

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

### 2. Destination « Habitat »

#### 2.1. La sous-destination logement

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

#### 2.2. La sous-destination hébergement

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

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

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

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

#### 3.2. La sous-destination restauration

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

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

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

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

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

### 3.5. La sous-destination hébergement hôtelier et touristique

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

### 3.6. La sous-destination cinéma

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

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

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

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

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

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

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

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

### 4.5. La sous-destination équipements sportifs

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

### 4.6. La sous-destination autres équipements recevant du public

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

## 5. Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

### 5.1. La sous-destination industrie

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

### 5.2. La sous-destination entrepôt

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

### 5.3. La sous-destination bureau

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

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

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

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

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

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

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

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

## Locaux constituant l'accessoire d'une construction

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

Ainsi, à titre d'exemple :

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

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

# DEFINITIONS NATIONALES

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

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

## Annexe

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

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

## Extension

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

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

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

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

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

## 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.

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

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

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

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

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

## Façades

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

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

## Hauteur

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

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

## Limites séparatives

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

## Voies ou emprises publiques

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

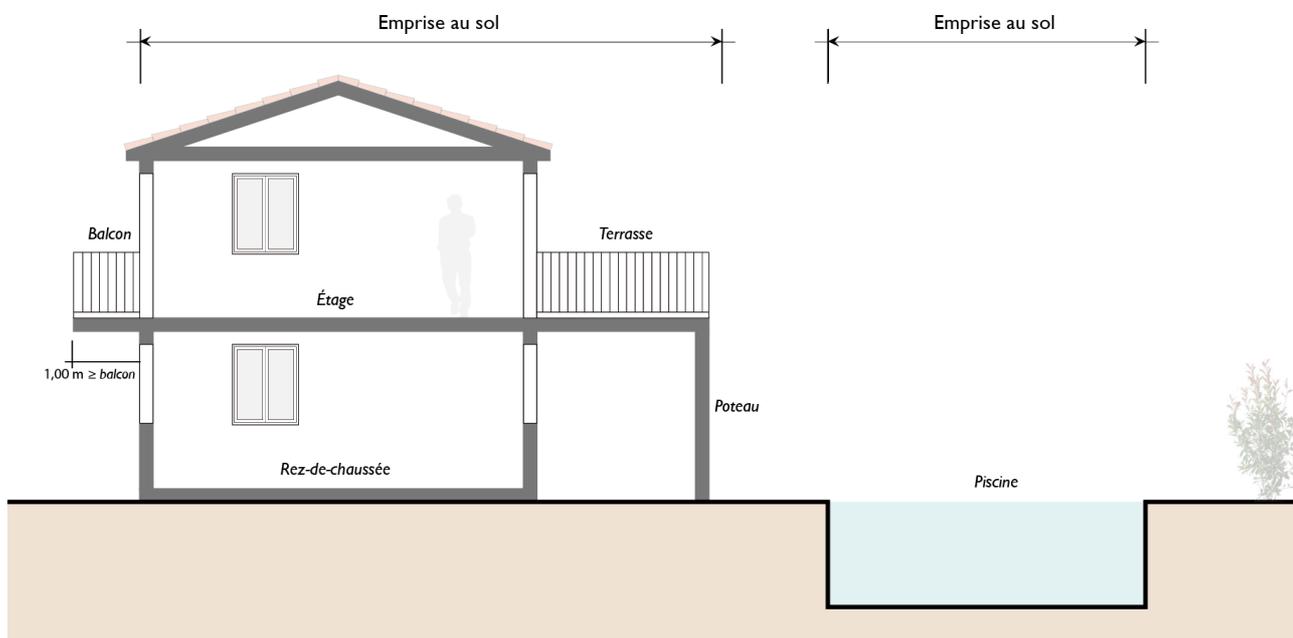
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau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

## DEFINITIONS LOCALES

### Emprise au sol

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

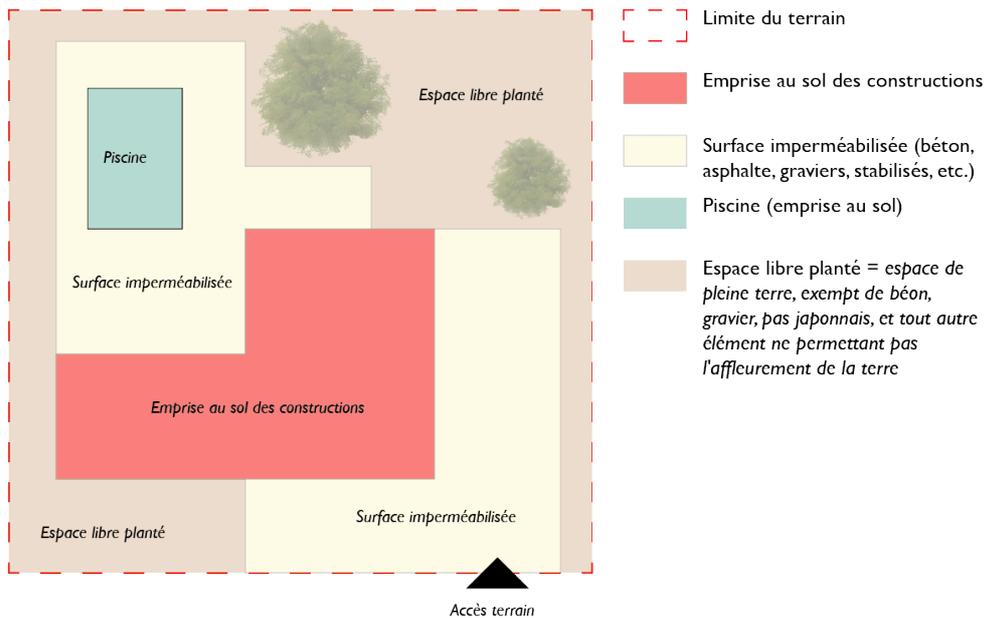
- toute construction, enterrée ou non, épaisseur des murs et isolants extérieurs inclus ;
- les rampes et escaliers d'accès aux niveaux enterrés des constructions
- les terrasses situées au-dessus du terrain naturel construite sur fondation ;
- les terrasses, auvents, avancées de toiture, etc. soutenues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



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

### Espaces libres

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



*Schéma explicatif : Définition de l'espace libre*

## Soutènement / Clôture

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

## Voie en impasse

Sont considérées comme voies en impasse les voies ouvertes à la circulation automobile se terminant par une raquette ou placette de retournement pour les véhicules.

## Voirie

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

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



# DISPOSITIONS GENERALES



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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Clermont-l'Hérault.

## Article 2. PORTE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal notamment :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :
  - R.111-2 : salubrité et sécurité publique
  - R.111-4 : conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
  - R.111-5 et R.111-6 : desserte et accès
  - R.111-8 : réseaux
2. Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées en annexe du PLU ;
3. Les règles spécifiques aux lotissements : elles s'appliquent concomitamment aux règles du PLU

## Article 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les caractéristiques des différentes zones

### 1. Les zones urbaines

Xxx

Les zones urbaines comprennent les zones suivantes :

- UA : zone urbaine constituée au centre de l'agglomération par la ville médiévale délimitée par le tracé de ses fortifications ;
- UB : zone urbaine ancienne
- UC
- UC
- UE : zone urbaine réservée aux activités économiques, commerciales et de services divisée en sous-zones :
  - UEa : zone urbaine mixte activités/habitat en entrée de ville nord le long de la RD908 (ZAE de l'Estagnol/Hameau de Souc) et en entrée de ville est le long de la RD609 et de la RD909A (ZAE de la Madeleine) ;
  - UEb : zone urbaine réservée aux activités artisanales, commerciales et de services en entrée de ville nord le long de la RD609 et de la RD908 (ZAE de l'Estagnol) ;
  - UEc : zone urbaine réservée aux activités industrielles de la cave coopérative de vinification de Clermont-l'Hérault le long de la RD908 ;
  - UEd : zone urbaine réservée aux activités commerciales, artisanales et de services au droit de l'autoroute A75 et le long de la RD2 (ZAE des Tanes Basses) ;
  - UEe : zone urbaine réservée aux activités industrielles, artisanales et entrepôts au droit de l'autoroute A75 et le long de la RD2 (ZAE de la Salamane) ;
- Uep : zone urbaine réservée à l'établissement d'équipements collectifs et services publics et d'équipement d'intérêt général comprenant notamment les équipements sportifs communaux et intercommunaux, l'hôpital, le collège, la gendarmerie et divers autres établissements et espaces publics majeurs (esplanade de la Gare...) ;
- UT : zone urbaine correspondant aux équipements d'accueil touristique et de loisirs du Lac du Salagou.

### 2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser ne deviennent constructibles que soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires.

Les zones à urbaniser comprennent les zones suivantes :

- AU1 : zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation dominante d'accueil d'habitat individuel et collectif en entrée de ville est (secteur de *La Cavalerie*) et au cœur de l'extension résidentielle ouest de *l'Arnet/Fontenay* (secteur de *Font Rouge*)
- AU2 : zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation dominante XXXX
- AUE : zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation dominante d'accueil d'activités économiques XXXX
- AUep : zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation dominante d'accueil d'équipements collectifs et services publics et d'équipement d'intérêt général XXXX

### 3. Les zones agricoles

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

Les zones agricoles comprennent les zones suivantes :

- A : il s'agit des zones dans lesquelles les constructions nécessaires au maintien et au développement des exploitations agricoles peuvent être autorisées, de même que certaines constructions d'intérêt collectif et services publics.
- A0 : il s'agit des zones agricoles qui, en plus de l'intérêt agronomique des sols, présentent un fort intérêt paysager et/ou environnemental à protéger (coteaux, abords du *Lac du Salagou*...).

### 4. Les zones naturelles et forestières

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

Les zones naturelles et forestières comprennent notamment :

- N : il s'agit de l'ensemble des zones naturelles de la communes composées de boisements, garrigues et prairies pâturées. Les constructions autorisées dans la zone sont strictement limitées afin de maintenir le caractère naturel de la zone ;
- Nh : la sous-zone Nh correspond aux zones naturelles dans lesquelles des constructions à usage d'habitation sont édifiées ;
- Ngv : la sous-zone Ngv correspond à une zone naturelle dans laquelle est établi l'aire d'accueil des gens du voyage de la *Communauté de Communes du Clermontais* conformément au schéma départemental de l'Hérault pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage ;
- Nep : la sous-zone Nep correspond à certaines zones naturelles dans lesquelles des aménagements légers peuvent être autorisés pour la création d'espaces verts, cheminements doux et équipements sportifs compatibles avec la vocation naturelle de la zone (parcours sportifs...);
- N0 : la sous-zone N0 comprend les espaces naturels sensibles du *Lac du Salagou* et ses abords (Site Natura 2000 directive Oiseaux du Salagou, ZNIEFF de type 1 Plateaux de l'Auvergne et du Puech Rouch, ZNIEFF de type 2 Bassin du Salagou). Et à la trame bleue de Clermont-l'Hérault.

**Nota réglementaire :**

***En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières seules sont retenues comme valables.***

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

## Article 4. LES EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

Le PLU fixe les emplacements réservés nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux constructions d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux espaces verts et à la production de logements sociaux ou aidés.

Les emplacements réservés sont reportés dans les plans de zonage (pièce 3.4) et répertoriés dans une liste identifiant notamment le destinataire et la destination de la réservation (pièce 3.2). En outre, on distingue les emplacements réservés suivants :

- Emplacement réservé aux voies publiques : n°XXXX ;
- Emplacement réservé aux ouvrages publics : n°XXXX ;
- Emplacement réservé aux installations d'intérêt général : n°XXXX ;
- Emplacement réservé aux espaces verts/continuités écologiques : n°XXXX ;
- Emplacement réservé logement social/mixité sociale : n°XXXX.

## Article 5. LES PROTECTIONS PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES

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

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

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

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

- *Le classement interdit tout changement d'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.*

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

## 2. Les éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

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

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

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

### 2.1. Cas général

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

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

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

Dans les secteurs soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage, les obligations de replantation pourront ne pas s'appliquer sur prescription explicite de l'autorisation d'urbanisme.

**La replantation d'espèces invasives ou envahissantes est interdite.**

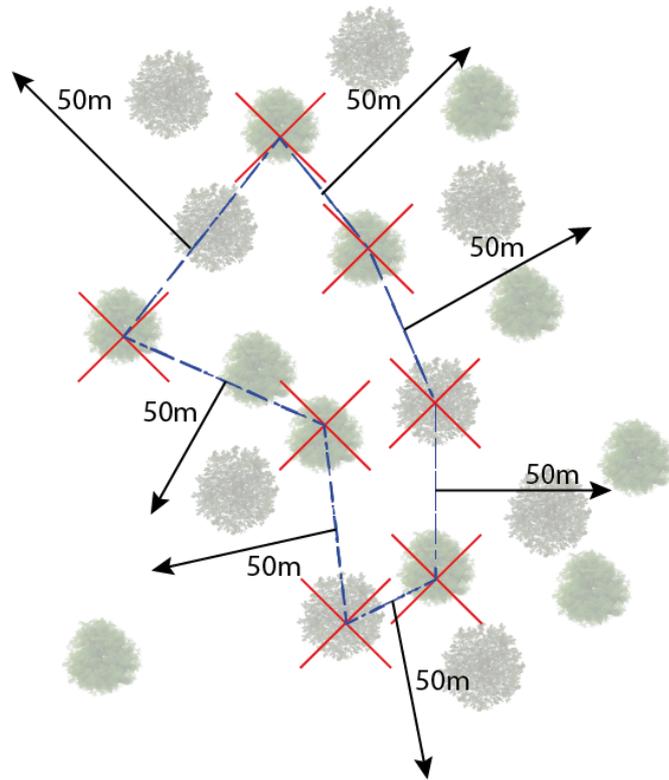
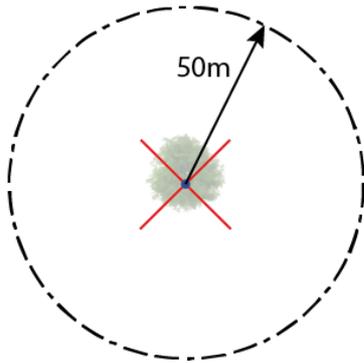
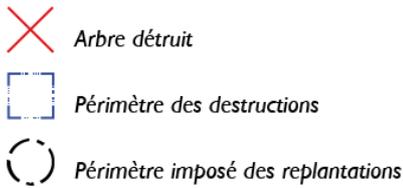
### 2.2. Boisement, alignement d'arbres et arbre isolé

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

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

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

Les replantations seront sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe du règlement.



Périmètre applicable pour destruction d'un arbre isolé

Périmètre applicable pour destruction d'un groupement d'arbres

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

### 2.3. Zone humide, berge ou ripisylve

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

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

- s'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création de zones humides, aux ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales et à l'aménagement d'espace naturel.
- s'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues ...) et la sécurité des biens et des personnes,
- s'ils concernent des projets autorisés dans la zone à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.

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

- les travaux de restauration des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe),
- les travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants...).

## Article 6. LES PROTECTIONS PATRIMONIALES

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

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

Les protections sont prises pour des motifs culturels, historique et architectural en vue de maintenir et valoriser le patrimoine bâti et végétal de Clermont-l'Hérault. Les éléments protégés peuvent correspondre à des constructions, des

linéaires bâtis (murs anciens) et des éléments bâtis ponctuels (croix et calvaires, clapas, bories...) ou des surfaces boisées, des alignements et des arbres isolés témoignant un intérêt historique (parcs anciens...).

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

### 1.1. Cas général

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

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

### 1.2. Travaux sur immeuble et construction

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

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

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

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

### 1.3. Travaux sur bâti vernaculaire isolé

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

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

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

### 1.4. Travaux sur bâti linéaire

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

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

La modification d'un mur protégé peut être autorisée pour la création d'accès et voiries. Les percements sont limités, de façon non cumulative, à :

- 7,00 mètres de longueur par parcelle pour les accès ;
- 30,00 mètres de longueur sur la totalité de la longueur de l'élément protégé compris dans le périmètre de l'opération nécessitant la création de voiries.

L'arasement d'un mur protégé peut être autorisé dès lors qu'il ne concerne pas plus du quart de la hauteur existante et qu'il ne conduit pas à disposer des éléments incompatibles avec la qualité architecturale du mur (panneaux de bois, réhausses PVC...).

Tout sera mis en œuvre pour que les parties terminales et sommitales soient reprises qualitativement. De plus, les autorisations seront assorties de prescriptions qui pourront porter sur :

- les matériaux à mettre en œuvre ;
- la finition du mur (laissé non enduit, enduit et type d'enduit, couleur et teintes...);
- la nature des éléments à restaurer, à créer ou à recréer (grilles, portails, portillons...);
- la qualité des rehausses, portails et portillons éventuels (matériaux, aspect, hauteur, finition et détails...).

Ces prescriptions ne sont pas applicables aux murs de soutènement dégradés ou détruits du fait de la pression naturelle des terres sur les ouvrages.

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

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

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

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

Dans les secteurs soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage, les obligations de replantation pourront ne pas s'appliquer sur prescription explicite de l'autorisation d'urbanisme.

### La replantation d'espèces invasives ou envahissantes est interdite.

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

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

De plus :

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

## Article 7. LES ZONES A RISQUE D'INONDATION

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

### 1. Projet de Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi)

Un projet de Plan de Prévention des Risques inondation couvre le territoire communal. Les zones à risques sont reportées sur le plan de zonage (pièce 3.4) à titre informatif. Le projet de PPRi identifie des zones rouges (risque élevé) et des zones bleues (risque modéré) dont les dispositions réglementaires détaillées sont précisées ci-après dans l'annexe 1 du présent règlement.

Ces zones concernent :

- Les ruisseaux du Rhône, de l'Arnet, de Fontenay et du Garel,
- La rivière de la Lergue

### 2. L'Atlas des Zones Inondables (AZI)

L'Atlas des Zones Inondables de l'Hérault identifie les zones submersibles des principaux cours d'eau du Département. Ces zones sont reportées à titre informatif sur le plan de zonage (pièce 3.4).

Dans les zones U et AU, la construction dans les zones inondables peut être autorisée dès lors que le premier plancher habitable est situé à une cote d'au moins +0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Cette cote est mesurée à partir du point le plus bas du terrain d'assiette des constructions.

### 3. Zones inconstructibles aux abords des cours d'eau

Pour l'ensemble des cours d'eau permanents et temporaires de la commune, une bande de 10,00 mètres est fixée de part et d'autre du haut des berges dans laquelle l'édification de nouvelles constructions, installations, murs de clôtures ainsi que tout autre obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdite.

## Article 8. LES ZONES A RISQUE GEOLOGIQUE

---

La dénomination de certaines zones ou secteurs réglementaires est complétée par un indice « g ». Cet indice correspond à des lieux où existe potentiellement un risque de glissement de terrain ou d'effondrement de terrain. L'utilisation et la constructibilité y sont donc conditionnées à des prescriptions techniques définies dans l'étude géologique jointe au dossier du PLU (pièce XXXX).

Par ailleurs, la commune est concernée par le risque de retrait et gonflement des argiles. Il est conseillé aux constructeurs de respecter les recommandations techniques jointes en annexe XXXX du présent règlement.

## Article 9. LA PROTECTION INCENDIE

---

### 1. Prescriptions pour la conception de voiries

Les prescriptions générales et particulières en matière de protection incendie définies par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) sont jointes en annexe XXXX du présent règlement.

### 2. Obligations Légales de Débroussaillage

Le territoire communal est soumis aux Obligation Légales de Débroussaillage. Les dispositions locales applicables à la date d'approbation du PLU sont reportées en annexe XXXX du PLU.

## Article 10. LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE

---

L'étude paysagère jointe au dossier du PLU (pièce XXXX), après analyse des caractéristiques de la commune, précise les enjeux et le projet de paysage. Chaque réalisation doit participer à mettre en œuvre les objectifs et les actions définies dans chaque unité paysagère.

## Article 11. L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-6 DU CODE DE L'URBANISME

---

L'étude jointe au dossier du PLU (annexe XXXX) précise les modalités du projet urbain à mettre en œuvre le long des voies et entrées de ville concernant :

- La RD609 dans son parcours traversant l'agglomération ;
- L'autoroute A75 le long du Parc d'Activités de la Vallée de l'Hérault.

## Article 12. DISPOSITIONS RELATIVES A L'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET DES RUINES RECONSTRUCTIBLES DANS LES ZONES NON URBANISEES

---

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

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

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

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

~~Dans toutes les zones AU et zones N, sont autorisées :~~

~~Les agrandissements d'immeubles existants avant 1982 (date d'approbation du 1<sup>er</sup> POS de la Commune) ou autorisés depuis 1982, jusqu'à concurrence de 30% sans dépasser 40 m<sup>2</sup> maximum de la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) existante à la date d'approbation du PLU, et à condition de ne pas changer les destinations initiales des locaux, ni créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.~~

## Article 13. ADAPTATIONS MINEURES

---

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

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

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

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

## Article 14. DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

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

## Article 15. FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

---

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

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



# ZONE UA

## Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine composée du centre ancien d'origine médiévale délimité par les fortifications et des faubourgs anciens et du 19<sup>ème</sup> siècle et début du 20<sup>ème</sup> siècle. Le bâti est généralement érigé en ordre continu dense à l'alignement des voies et emprises publiques.

La zone abrite une importante mixité des fonctions urbaines qu'il convient de maintenir voire de renforcer.

La zone UA comprend également deux autres secteurs, le hameau de Fouscaïs et le Domaine de Fontenay en raison de leurs caractéristiques similaires avec le centre historique de Clermont-l'Hérault.

La réglementation édictée ci-après vise à conserver le caractère du centre-ville historique de Clermont-l'Hérault.

## Servitudes d'Utilité Publique

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
  - Église Saint-Paul – Classement par liste de 1840 ;
  - Chapelle Notre-Dame-du-Peyrou – Classement du 24 septembre 1990 ;
  - Monument aux morts, square Général De Gaulle, parcelle BP152 – Classement du 29 mars 2005 ;
  - Vestiges du château – Inscription du 28 juin 1927 ;
  - Ancienne chapelle des Pénitents – Inscription du 16 janvier 1939 ;
  - Maison « Brives », rue d'Arboras, parcelle AD1137 en partie : porte de la Tourelle d'Escamoer et fenêtre la surmontant – Inscription du 16 mars 1964 ;
  - Ancien couvent de Notre-Dame de Gorjan (toit, façade, chapelle, escalier et plafond du 2<sup>ème</sup> étage – Inscription partielle du 9 juillet 1981 ;
  - Maison « Tomasinelli », place Paul Demarne, parcelle AD251 : porte sur rue avec balcon la surmontant, la porte donnant accès à l'escalier – Inscription partielle du 30 mai 1984 ;
  - Ancienne chapelle du couvent des Recollets – Inscription du 3 mai 2007 ;
  - Grange de Verny ou Grange Basse, lieu-dit Métairie de Verny – Inscription du 12 juin 2007 ;
- AC2 : Servitude de protection des Sites et Monuments naturels
  - Site classé du Salagou, ensemble formé par la vallée et le lac du Salagou, le cirque de Mourèze et leurs abords – Classement par décret en Conseil d'État du 21 août 2003 ;
  - Les abords de la chapelle Notre-Dame du Peyrou, parcelles H604, H605, H606 et H1179 en partie – Inscription par arrêté du 31 janvier 1945 ;
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales :
  - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable du Mas Audran – Commune de Lacoste – DUP du 20 juillet 1991 ;
  - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de Cambous – Commune de Ceyras – DUP du 30 septembre 1986 ;
  - Rayon de 1500 mètres de protection générale du Puits Roujals – Commune de Ceyras – DUP du 25 septembre 1954 ;
- I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz :
  - Canalisation 67-7 Paulhan-Bédarieux et branchement de Clermont-l'Hérault, diamètre 100 mm – Poste de livraison distribution publique à 2,5 bar au lieu-dit « l'Arnet » - Création d'une bande non aedificandi de 2 mètres de part et d'autre de la canalisation ;
  - Antenne de Clermont-l'Hérault – GRT Gaz – Diamètre 100 mm – Pression maximale en service de 67,7 bar – Zone de dangers significatifs (effets irréversibles) de 25 mètres – Zone de dangers graves (effets létaux) de 15 mètres – Zone de dangers très graves (effets létaux significatifs) de 10 mètres ;
  - Antenne de Lodève – GRT Gaz – Diamètre 100 mm – Pression maximale en service de 67,7 bar – Zone de dangers significatifs (effets irréversibles) de 25 mètres – Zone de dangers graves (effets létaux) de 15 mètres – Zone de dangers très graves (effets létaux significatifs) de 10 mètres ;
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :
  - Ligne à 2 x 225 kV Fouscaïs-Tamareau (23 avril 1986) ;
  - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Sangonis (DUP du 9 juin 1989) ;
  - Ligne à 63 kV Fouscaïs-Lavagnac (DUP du 22 février 1990) ;
  - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont I / Fouscaïs-Le Puech (07 avril 1989) ;
  - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont II / Fouscaïs-Bédarieux (07 avril 1989) ;

- I6 : Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires des titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrière :
  - Permis exclusif de recherche de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis de Clermont-l'Hérault » à la société KELT ENERGIE France – décret du 16 mars 1993
- PT1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques :
  - Relais de télévision du *Puech Gorjan* (13 février 1978) ;
- PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État :
  - Relais de télévision du *Puech Gorjan* (25 octobre 1977) ;
- T1 : Servitudes relatives au chemin de fer :
  - Emprise de la voie ferrée de la ligne Paulhan-Rabieux (15 juillet 1845).

## Prescriptions particulières applicables à la zone

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

- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue de **XXXX**;
- des immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt culturel et historique ;
- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial ;
- une servitude de mixité sociale applicable sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme ;
- un linéaire commercial protégé au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme ;
- un linéaire de façades urbaines à conserver ou à restaurer au titre de l'article L.151-18 du code de l'urbanisme ;
- des terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine au titre de l'article L.151-23 alinéa 2 du code de l'urbanisme ;

## Risques et nuisances

La zone UA est concernée par un risque inondation par débordement des cours d'eau (Cf. article 7 des dispositions générales).

La zone UA est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **FORT** et **MOYEN** (Cf. article 8 des dispositions générales et annexe **XXXX**).

La commune est concernée par un risque incendie **TRÈS FORT** au DDRM de l'Hérault en 2012 (Cf. article 9 des dispositions générales).

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

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

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

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Exploitation forestière	INTERDIT
Habitation	Logement	AUTORISÉ
	Hébergement	AUTORISÉ
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	AUTORISÉ
	Restauration	AUTORISÉ
	<del>Commerce de gros</del>	INTERDIT
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	AUTORISÉ
	Hébergement hôtelier et touristique	AUTORISÉ
	Cinéma	AUTORISÉ
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	AUTORISÉ
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	AUTORISÉ
	Salles d'art et de spectacle	AUTORISÉ
	Équipements sportifs	AUTORISÉ
	Autres équipements recevant du public	AUTORISÉ
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<del>Industrie</del>	INTERDIT
	<del>Entrepôt</del>	INTERDIT
	Bureau	AUTORISÉ
	<del>Centre de congrès et d'exposition</del>	INTERDIT

#### 2. Utilisations et affections des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,

- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5,00 mètres, support inclus.

## Article 2. UA – INTERDICTION ET LIMITATION DES CERTAINS USAGES ET AFFECTIIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

---

### 1. Exploitations agricoles

Les exploitations agricoles existantes sont autorisées et peuvent faire l'objet d'extension dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances supplémentaires susceptibles d'affecter la qualité du cadre de vie des riverains. Les extensions devront se conformer aux règles édictées ci-après.

Le changement de destination d'une construction existante pour agrandir une exploitation agricole est également autorisé.

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

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

### 3. Installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

### 4. Changements de destination

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement.

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

#### 4.1. Cas des linéaires commerciaux

Les linéaires commerciaux repérés au plan de zonage (pièce 3.XXX) au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme doivent respecter les règles ci-dessous.

Le rez-de-chaussée doit être prioritairement affecté au commerce de détail et à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur bon fonctionnement telles que halls d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Sont interdits :

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

#### 4.2. Cas des espaces de stationnement

En dehors des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les changements de destination des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules est interdit.

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

## 5. Divisions d'immeubles en logements

La création de tout nouveau logement, même issu d'une division d'un bâti existant est soumise à déclaration préalable. (Cf. article L.111-6-1-2 du code de la construction).

### Article 3. UA – MIXITE SOCIALE

Les projets de création d'au moins 8 logements (opération d'ensemble, construction nouvelle, division d'un immeuble et changement de destination) consacreront 20% du nombre total de logements à produire par le projet pour la réalisation de logements accessibles (locatif social, intermédiaire, aidé, conventionné, primo-accession...). Le nombre de logement accessible sera toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 8 logements à créer dont 1,6 accessibles (20%) soit 6 logements dont 2 accessibles).

## SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

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

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

Par dérogation, les constructions pourront s'implanter lorsque :

- Le projet intéresse au moins un côté entier d'un îlot ou à une façade sur rue au moins égale à 20,00 mètres. Dans ce cas, les règles d'implantation seront définies dans le cadre du plan de masse de l'opération ;
- Le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale ;
- Le terrain, assiette d'une construction nouvelle, est situé en seconde ligne d'un autre terrain par rapport à la voie publique ;
- Un mur de clôture ancien est à conserver à l'alignement ;
- Le projet permet de créer du stationnement privé nécessaire aux constructions ou un espace d'agrément arborée en devant de parcelle. Dans ce cas, le retrait ne pourra être inférieur à 5,00 mètres ;
- Il s'agit d'une réhabilitation.

En façade sur rue, les constructions sont obligatoirement en ordre continu jointif, établies d'une limite latérale à l'autre. Une dérogation à cette règle peut être accordée pour maintenir un accès au fond de parcelle ou à une cour ou lorsque le terrain d'assiette à une longueur sur rue égale ou supérieure à 20,00 mètres. Dans ce cas, les constructions sont implantées sur au moins une limite latérale et de manière jointive et à une distance minimale de 3,00 mètres de l'autre limite. Le cas échéant, une clôture d'une hauteur comprise entre 2,00 et 3,00 mètres est réalisé entre la construction et la limite.



*Schéma explicatif : Principe de continuité bâtie sur les voies et emprises publiques à créer*

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

- Poursuivre l'alignement du bâti en ordre continu sur la voie ou l'emprise publique ;
- Assurer une orientation des façades principales favorable aux économies d'énergie.

Dans ce cas, une clôture sera réalisée sur les autres limites.

## CROQUIS

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

#### 2.1. Cas général

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

Sur une profondeur maximale de 15,00 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Une dérogation à cette règle peut être accordée pour maintenir un accès au fond de parcelle ou à une cour. Dans ce cas, les constructions sont implantées sur au moins une limite latérale et de manière jointive et l'accès à une largeur minimale de 3,00 mètres.

Au-delà de cette profondeur de 15,00 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3,00 mètres. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- Si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 4,00 mètres ;
- Si le projet de construction jouxte une construction de gabarit similaire (hauteur et longueur sur la limite).

Si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

#### 2.2. Cas particulier à certains cœurs d'îlots

Les cœurs d'îlots repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-22 sont inconstructibles afin de conserver des espaces de fraîcheur et ne pas augmenter les effets d'îlot de chaleur urbain.

### 3. Implantations en toiture

Les installations techniques et éléments architecturaux (pergolas par exemple) doivent être implantés selon les conditions définies par le schéma ci-dessous. L'angle de 30° est pris à partir du haut de l'acrotère dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 30 mètres.

## CROQUIS

### 4. Implantations des piscines

Les piscines qui ne sont pas surélevées de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel peuvent s'implanter jusqu'à 1,00 mètres des limites.

Les piscines surélevées de plus de 0,60 mètre peuvent s'implanter jusqu'à 3,00 mètres des limites.

## 5. Saillies sur les voies et emprises publiques

Les saillies de façades sur les voies et emprises publiques, hors toiture et éléments de modénatures, sont autorisées uniquement pour la réalisation de balcons.

Les balcons en saillie de façade sur les voies et emprises publiques doivent satisfaire les règles suivantes :

- Lorsque la sous-face du balcon est située à une hauteur inférieure à 4,50 mètres du sol des voies ou emprises publiques, la saillie est limitée à 0,30 mètre ;
- Lorsque la sous-face du balcon est située à une hauteur supérieure ou égale à 4,50 mètres du sol des voies et emprises publiques, la saillie (s) ne peut être supérieure au  $1/20^{\text{ème}}$  de la distance (d) qui sépare la façade à l'alignement opposé sans dépasser 1,00 mètre soit la formule suivante :  $1,00 \text{ mètre} \geq (s) \leq (d)/20$ .

### CROQUIS

La création de balcons doit respecter l'harmonie de l'ordonnement des façades, notamment les symétries lorsqu'elles existent.

Toutefois, les surplombs peuvent être interdits s'ils contribuent à :

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

## 6. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faitage ou à l'acrotère. La hauteur totale maximale autorisée est de 16,00 mètres. Le nombre de niveaux en élévation est limité à 5, y compris le rez-de-chaussée (R+4).

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

La différence de hauteur entre deux rives d'égouts ou deux acrotères voisins sera de 3,00 mètres maximum. Des exceptions à cette règle pourront être accordées lorsque le projet s'intègre harmonieusement aux constructions adjacentes et qu'il permet d'édifier un nombre entier d'étages droits. De plus, deux immeubles mitoyens ne peuvent avoir une différence de plus d'un niveau entre eux. Exemple :

- R+1 / R+3 / R+3 = interdit
- R+1 / R+2 / R+3 = autorisé

Un alignement des rives d'égout pourra être imposé.

### CROQUIS

Au-delà d'une profondeur de 15,00 mètres à partir de l'alignement, la hauteur des constructions en limites séparatives est limitée à 5,00 mètres.

### CROQUIS

## 7. Emprise au sol des constructions

Les cours intérieures et cœurs d'îlot limités par au moins trois façades comportant des vues principales et d'une surface de moins de 30 m<sup>2</sup> sont inconstructibles.

## Article 5. UA – STATIONNEMENT

### 1. Généralités

En dehors des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les changements de destination des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules est interdit.

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

La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile.

La dimension minimale est de 5,00 x 2,20 mètres pour une place de stationnement véhicule en bataille (perpendiculaire à la voie qui la dessert) et de 5,00 x 2,00 mètres pour une place de stationnement véhicule longitudinale (parallèle à la voie qui la dessert).

## 2. Règles applicables aux logements

Lorsque la configuration des parcelles, des constructions existantes et futures et des accès le permet, il sera réalisé au moins une place de stationnement par logement.

### Article 6. UA – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

#### 1. Toiture et couverture

##### 1.1. Toiture

L'agencement des toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes (de la construction concernée, des constructions mitoyennes et avoisinantes). Les versants de la toiture seront, de préférence, dans le même sens que ceux des constructions avoisinantes.

##### 1.1.1. Dispositions applicables aux nouvelles constructions.

Les toitures seront constituées de pans inclinés dont la pente sera comprise entre 25% et 35%.

La réalisation de toits terrasses peut être admise en tant qu'élément de raccordement entre deux toitures, terrasses plantées ou terrasses accessibles. Ils ne devront pas représenter plus de 20% de l'emprise des toitures des constructions.

Au moins une des rives d'égout sera, autant que possible, dirigée vers la voie ou l'emprise publique d'alignement de la construction.

## CROQUIS

##### 1.1.2. Débord de toiture

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

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

- Une génoise traditionnelle (non préfabriquée) composée d'un à trois rangs et dont chaque rang peut être dissocié avec un parefeuille ;
- Une corniche dont le dessin, si elle est moulurée notamment, sera en accord avec l'aspect général des façades ;
- Exceptionnellement, un simple débord par avancée de chevrons sans que ces derniers ne soient dissimulés lorsque les caractéristiques du bâti s'y prête (exemple : ancienne grange, ancienne tannerie ou construction nouvelle se rapprochant d'une typologie de bâti agricole).

## CROQUIS

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

Les débords de toiture, par quelque moyen que ce soit, sont limités à 1,00 mètre de saillie par rapport à la façade.

Les débords de toiture sur les rives latérales des murs pignons doivent rester l'exception et limités aux constructions existantes en disposant. En aucun cas ces débords seront constitués d'une génoise.

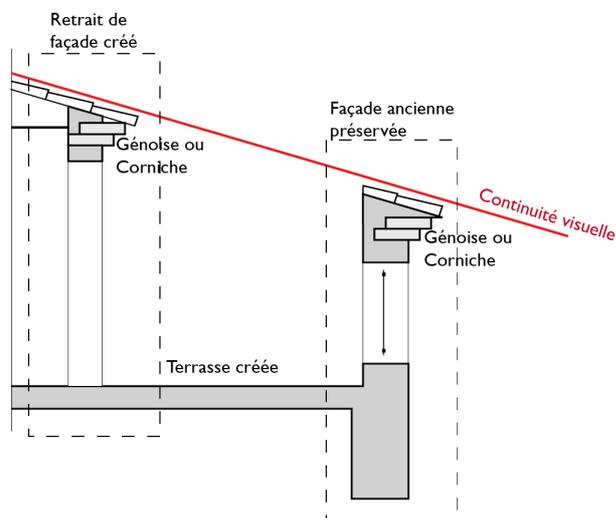
##### 1.1.3. Terrasses en toiture

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

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

- Être située au dernier niveau de la construction,

- Préserver la façade d'origine dans le cas où le bâtiment n'est pas surélevé,
- Maintenir la continuité visuelle de la toiture entre la façade principale et la façade en retrait,
- Conserver les éléments de rives et de couvertures d'origines pour les constructions existantes,
- Restituer la façade d'origine et les éléments de rives dans le cas où la construction est surélevée, ainsi que la continuité visuelle.

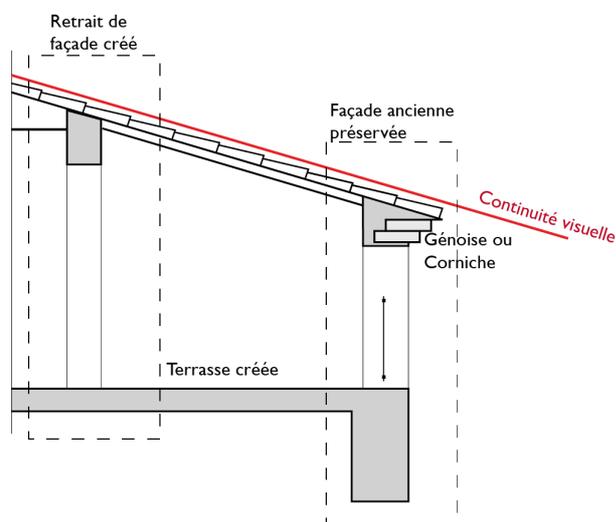


*Schéma explicatif : Principe de respect de la continuité visuelle des toitures lors de la création d'une terrasse en toiture par éventrement*

Les terrasses par éventrement de toiture sont assimilées à des toits terrasses.

Dans le cas d'une création « à la manière de séchoirs », les conditions suivantes doivent être réunies :

- être intégrée dans le gabarit de la construction, sans débord ;
- si elles sont situées au dernier niveau, qu'elles soient intégralement couvertes ;
- que la trame de la façade d'origine soit restituée dans le cas où la construction est surélevée ;
- que la façade d'origine soit préservée dans son ensemble si la construction n'est pas surélevée ;
- que, le cas échéant, les poteaux soient de section carrée ou rectangulaire.



*Schéma explicatif : Principe de création d'une terrasse en toiture « à la manière de séchoirs »*

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

L'évacuation des eaux de pluie de terrasse par gargouille est interdite.

### 1.1.4. Ouvrages en toiture

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

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

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

Les poinçons autres que « pigne de pin » sont autorisés s'ils participent à restituer l'aspect originel des toitures et couvertures. Dans les autres cas, tout poinçon est interdit.

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

La surface totale des châssis de toit ne pourra excéder 15% du pan de couverture. Chaque châssis sera d'une surface inférieure à 2 m<sup>2</sup>, de forme rectangulaire dont la plus grande longueur dans le sens de la pente. Leur localisation devra être étudiée de manière à limiter leur impact visuel. Ils seront notamment axés sur les travées des baies de la façade concernée.

#### 1.1.4.3. Souches de cheminée

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

### CROQUIS

À l'occasion de travaux, les conduites en amiante-ciment ou en métal seront supprimées.

Aucun nouveau conduit en façade ne sera accepté (y compris sortie à ventouse).

## 1.2. Couvertures

Les couvertures seront constituées, soit en :

- Tuile canal de terre cuite posées en courant et en couvert,
- Tuile mécanique plate de terre cuite ;
- Tuile romane de terre cuite.

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

Lors de travaux de réfection des toitures et couvertures, les constructions devront se mettre en conformité avec les présentes règles à l'exception des couvertures existantes en ardoise.

Les couvertures en zinc naturel peuvent être autorisées si elles s'intègrent harmonieusement au cadre urbain et bâti environnant. Elles pourront être interdite si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains avoisinants.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdite si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains avoisinants.

### CROQUIS

Les faitages et arêtiers seront traités de la même façon que les couvertures. Les éléments décoratifs de couverture de type pigne de pin sont interdits sauf s'ils participent à reconstituer l'aspect originel de la construction.

Les acrotères doivent favoriser la dissimulation d'éléments techniques disposés en toiture (groupe de climatisation, etc.).

## 2. Façades

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

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

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

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

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

## 2.1. Finition des façades

### 2.1.1. Façades en pierre de taille et brique

Les façades en pierre de taille appareillée et apparente ou en brique ne doivent pas être enduites ou crépis. Les maçonneries de pierre de taille ou en brique seront nettoyées par un procédé doux de façon à éviter toute altération de la surface de la pierre. Les restaurations devront utiliser des matériaux choisis de façon à retrouver le grain, la couleur et la valeur des matériaux d'origine. Le mortier de pose et de rejointoiement sera d'une couleur aussi proche que possible de celle du matériau d'origine.

### 2.1.2. Façades en moellons

D'une façon générale, la maçonnerie de moellons a été utilisée pour un type d'architecture conçue pour être enduite. Seuls les éléments structurels, tels les chaînes d'angle, encadrements de baies, bandeaux..., réalisés en pierre de taille étaient destinés à rester apparents.

Exceptionnellement et en fonction de la qualité de la pose des moellons, les façades en moellons pourront être traitées à « pierre vue ».

### 2.1.3. Façades enduites et crépis

Les travaux sur la façade enduite seront précédés, dans la mesure du possible, par des sondages destinés à mettre à jour d'éventuels vestiges de dispositions anciennes (arc boutant, trumeau...). Le cas échéant, ces éléments seront laissés apparents et mis en valeur.

Les enduits devront préserver les éléments massifs de pierre marquant les encadrements de baie. Ils ne devront jamais être en saillie sur eux. Les éléments anciens ou datant de l'époque de construction de l'immeuble devront être conservés et restaurés, repris à l'identique ou restitués : modénature, profils de moulures, menuiseries et ferronneries...

Les enduits de finitions projetées, écrasées et rustiques sont interdites. Les enduits seront lissés, frottés, talochés ou grattés.

Les enduits et crépis devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

### 2.1.4. Autres finitions des façades

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

Ces façades seront préférentiellement situées de manière non visibles depuis les voies et emprises publiques et employées pour les surélévations et extension de constructions existantes.

### 2.1.5. Décoration des façades

#### 2.1.5.1. Badigeons

De nombreuses traces de badigeons colorés subsistent dans le centre historique de Clermont-l'Hérault.

Ces badigeons forment généralement un décor à base de bandeaux, encadrements, filets, chaîne harpée, voire motif et frise réalisés au pochoir.

Leur établissement est recommandé à l'occasion du ravalement de la façade. Ces badigeons, employés en finition, seront colorés par des teintes naturelles et certains oxydes métalliques.

Le cas échéant, la création de fenêtres peintes est recommandée afin de préserver l'unité de la façade.

#### 2.1.5.2. Fresques

La réalisation de fresques en façade peut être autorisée sous réserve d'avoir fait l'objet d'un accord préalable par la commune et, le cas échéant, d'un avis favorable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

#### 2.1.5.3. Soubassements

Les soubassements seront réalisés selon le même procédé que les enduits ou crépis de façade. Leur couleur et teinte sera plus soutenue que celle des façades et pourra déroger au nuancier de couleur dès lors qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement des constructions et à la construction.

Les soubassements seront réalisés en surépaisseur du nu fini de la façade. Leur hauteur sera proportionnée à celle du premier niveau de la construction. En outre, les soubassements ne pourront pas être plus haut que le premier appui de fenêtre du premier niveau de la construction et excéder le tiers de la hauteur du premier niveau de la construction.

Les soubassements seront horizontaux et non parallèles à la pente du terrain ou de la voie ou emprise publique qui borde la construction.

## CROQUIS

#### 2.1.5.4. Encadrements

Toute ouverture doit disposer d'un encadrement. Lorsqu'ils ne sont pas en pierre ou brique apparente voire en bois ou profilé métallique apparent, ils seront réalisés selon le même procédé que les enduits ou crépis de façade. Leur couleur et teinte sera moins soutenue que celle des façades et pourra déroger au nuancier de couleur dès lors qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement des constructions et à la construction.

Les encadrements d'ouvertures existants en pierre, brique, bois ou profilé métallique seront conservés et restaurés et devront rester visibles en façade. Aussi, il convient de restituer ceux qui auront été mutilés et d'en doter les percements qui en sont dépourvus, y compris les percements nouveaux.

Les encadrements seront réalisés en surépaisseur du nu fini de la façade. Leur largeur sera proportionnée à celle de l'ouverture.

Lorsque de nouveaux encadrements sont à réaliser, ils reprendront les mêmes proportions que ceux existants.

### CROQUIS

#### 2.1.5.5. Autres éléments décoratifs de façade

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

## 2.2. Ouvertures/percements de la façade

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

### CROQUIS

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'architecture contemporaine pour les équipements collectifs et services publics sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement aux constructions existantes.

Des adaptations aux règles ci-dessous peuvent être admises dans le cas d'une réhabilitation afin de respecter les normes de sécurité et d'accessibilité du bâtiment, ou en cas d'ouverture donnant sur une terrasse.

#### 2.2.1. Ordonnement des ouvertures

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

L'axe des baies principales sera aligné dès lors que la façade existante présentera ce type d'ordonnement des ouvertures. Les façades des constructions nouvelles donnant sur les voies et emprises publiques devront obligatoirement satisfaire la règle d'alignement des axes des ouvertures.

Il peut être dérogé à cette règle pour les façades non visibles depuis les voies et emprises publiques et les constructions d'architecture contemporaine sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et de s'intégrer harmonieusement aux constructions existantes.

### CROQUIS

#### 2.2.2. Dimensionnement des ouvertures et percements

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. Les ouvertures auront des proportions rectangulaires verticales (plus hautes que larges) respectant un rapport allant de 1 pour 2 en rez-de-chaussée et/ou au 1er étage, à 1 pour 1,5 dans les étages supérieurs en sachant que la hauteur et la largeur des percements diminuent régulièrement à chaque niveau. Au dernier niveau de la construction, les percements pourront être de forme carrée ou arrondie pour les œil de bœuf dès lors que l'aspect harmonieux de la façade sera respecté. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvertures existantes et aux portes, portes de garage et portes fenêtres et baies vitrées.

### CROQUIS

#### 2.2.3. Bouchement de baie

Les ouvertures percées après la construction de l'immeuble, et modifiant la composition d'origine, pourront être, sinon supprimées, tout au moins « gommées » par un traitement spécifique du ravalement. En outre, à l'occasion de travaux de réhabilitation lourde du bâti (hors ravalement, réfection de toiture et travaux courants d'entretien), les percements récents de proportions carrées ou rectangulaires horizontales visibles depuis l'espace public (plus larges que hauts) pourront être modifiés afin de retrouver un ordonnancement et des proportions plus classiques.

Lorsque des ouvertures anciennes sont bouchées, les encadrements en pierre ou briques devront être maintenus visibles en façade.

#### 2.2.4. Ouverture de baie

L'adjonction d'ouverture pourra être imposée afin de rétablir l'architecture et les percements d'origine.

Le percement d'ouvertures nouvelles peut être autorisé lorsqu'il n'altère pas la qualité de la composition des façades, tout particulièrement l'ordonnement des ouvertures.

Les grands percements (garages, baies d'entrepôts...) ne sont pas souhaitables et ne seront acceptés que dans la mesure où le cadre alentour et la façade de la construction ne seront pas altérés.

Pour les façades donnant sur les voies et emprises publiques, les nouveaux percements devront respecter l'ordonnement général de la façade, c'est-à-dire respecter son rythme et reprendre la dimension des percements datant de l'époque de construction de l'immeuble dès lors que la façade existante présentera un ordonnancement régulier des ouvertures (alignement des axes des baies). Cette disposition s'applique également aux façades donnant sur les voies et emprises publiques des constructions nouvelles.

### 2.2.5. Appui de fenêtre, marche, seuil

Les appuis de fenêtre, marches et seuil ne pourront en aucun cas être recouverts de carrelages, plaques de terre cuite ou pierres collées. Ils seront réalisés en matériau brut non revêtu.

## 2.3. Menuiseries

Dans tous les cas, c'est la menuiserie bois qui doit s'adapter aux dimensions de l'ouverture et non l'inverse. Tous travaux visant à modifier une fenêtre ancienne dans ce but sont interdits.

Les menuiseries seront obligatoirement placées en tableau et en retrait du nu extérieur de la façade d'au moins 15 cm (le retrait peut être adapté selon l'édifice et le type de menuiserie : fenêtres, portes fenêtres, volets, porte d'entrée, porte de garage ou dans le cas où une feuillure est existante).

Les menuiseries en PVC sont à éviter, tout particulièrement pour les constructions édifiées avant 1950.

L'ensemble des éléments de menuiserie, fenêtres et portes fenêtres, volets, lambrequins, portes d'entrée et portes de garages ancien ou datant de l'époque de construction de l'immeuble sera conservé et restauré ou restitué selon les modèles existants.

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

### 2.3.1. Fenêtres et portes fenêtres

Le dessin de la menuiserie sera adapté à l'époque de construction de l'immeuble et de la baie qu'elle vient obturer. En général, les fenêtres et portes fenêtres comportent deux ouvrants à la française à petit bois et grands carreaux. Les fenêtres à petits carreaux seront réservées aux immeubles dont l'époque de construction et le décor de façade le justifie.

Dans le cas des portes fenêtres, un soubassement plein en bois d'une hauteur d'au moins 30 cm sera réalisé.

Les impostes reprendront le dessin de la menuiserie qu'ils surmontent.

### 2.3.2. Portes

Les portes anciennes seront conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet. Dans le cas contraire, la nouvelle porte sera en accord avec le style ou l'époque de construction de l'immeuble. Pour cela il conviendra de s'inspirer de portes en place sur des immeubles de la même époque de construction. Les portes plus modernes pourront être acceptées si elles participent à une création architecturale contemporaine.

Les impostes reprendront le dessin de la menuiserie qu'ils surmontent.

### 2.3.3. Portes de garages

Les portes de garage seront à deux ou quatre vantaux et préférentiellement constituées de lames verticales (de 15 cm de large minimum).

Les portes sectionnelles peuvent être admises si elles s'intègrent harmonieusement à la façade de la construction et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et de s'intégrer harmonieusement aux constructions existantes.

Les impostes reprendront le dessin de la menuiserie qu'ils surmontent.

### 2.3.4. Dispositifs d'occultation des baies

Les dispositifs d'origine et existants devront être maintenus ou restitués le cas échéant.

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

Les volets seront réalisés selon un des modèles suivants :

- Volets à lames croisées clouées ;

- Volets à lames sur cadre ;
- Volets persiennes ;
- Volets brisés à lame.

Les volets à écharpe « Z » sont interdits.

## CROQUIS

Sous réserve de maintenir ou restituer le dispositif d'occultation des baies d'origine, les volets roulants peuvent être admis dès lors qu'ils respectent l'une des conditions suivantes :

- L'implantation du coffre ne doit pas conduire à réduire la surface vitrée de l'ouverture et doit être disposé à l'intérieur des constructions de manière non visible depuis les voies et emprises publiques ;
- Le coffre est disposé en sous-face de linteau et dissimulé par un lambrequin.

La pose de coffre de volet roulant en applique sur la façade est strictement interdite, pour les constructions neuves comme les constructions existantes. Tout travaux de remplacement de menuiseries devront se mettre en conformité avec le présent règlement.

## CROQUIS

### 2.3.5. Colorimétrie des menuiseries

Toutes les menuiseries seront de couleurs et de teintes identiques sur l'ensemble de la construction.

Toutefois, les portes d'entrée et de garage auront la même couleur et teinte qui pourra être différente de celle des autres menuiseries de la construction. Dans ce cas, il sera recherché une harmonie de couleurs à l'échelle de la façade.

Les menuiseries devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

## CROQUIS

### 2.4. Éléments visibles en façade

#### 2.4.1. Ferronnerie – serrurerie

Tout élément de protection, garde-corps, barres d'appui, mains-courantes, rampes, grilles, etc. sera réalisé en ferronnerie ou serrurerie.

Les ouvrages anciens existants seront systématiquement conservés et restaurés.

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie ancien sera maintenu en place ou réemployé quand leur état de conservation le permet. Les éléments tels que : heurtoirs de porte, poulies, serrures, pentures de qualité, etc. seront traités contre la corrosion, soit avec un produit incolore, s'ils doivent rester bruts, soit avec une peinture spéciale s'ils doivent être peints.

Les modèles neufs s'inspireront des ouvrages anciens encore sur place. D'un simple dessin, ils seront protégés dans tous les cas par une peinture.

Les ferronneries et serrureries devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

#### 2.4.2. Zinguerie ou Chêneaux et descentes d'eau pluviales

Qu'il s'agisse de descente de toiture ou de terrasse, le parcours des descentes d'eau devra être vertical. Ils seront implantés de façon à ne pas nuire à l'ordonnancement des façades et à ne pas porter atteinte aux éléments de décor ; leur implantation dans les constructions est à privilégier pour les terrasses. Les coudes et dévoiements dans le plan de la façade sont admis sous réserve que leur nombre soit limité et que leur longueur soit la plus petite possible.

Les éléments en PVC ou tout autre matériau synthétique sont interdits.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau seront en zinc ou aluminium, la partie basse appelée dauphin sera en fonte. Les dauphins, chéneaux, gouttières et descente d'eau en brique vernissée sont admis.

Les gargouilles sont interdites. Les trop-pleins des terrasses sont admis en façade.

**Les évacuations d'eaux usées sont interdites en façade.**

#### 2.4.3. Réseaux

Les compteurs techniques, eau, électricité, gaz et télécommunication, seront regroupés. Ils seront de préférence intégrés dans un coffre dont le volet sera métallique ou en bois mais jamais en plastique.

Les paraboles et antennes sont proscrites en façade. Elles seront implantées en toiture ou sous comble. Dans tous les cas le choix de l'implantation devra limiter leur impact visuel.

En cas d'opération groupée, les dispositifs individuels seront proscrits au bénéfice de dispositifs collectifs.

#### 2.4.4. Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres devront être encastrées et/ou dissimulées. Elles ne porteront pas atteinte aux éléments architecturaux et aux divers éléments de décors.

### 2.4.5. Climatiseurs

Les climatiseurs sur console en façade sont interdits. Ils seront placés à l'intérieur des bâtiments, dans les combles ou encastrés dans le mur par une reprise en sous-œuvre et dissimulés. Les climatiseurs directement visibles depuis l'espace public sont interdits. La pose de climatiseurs sur les balcons peut être admise si et seulement si le garde-corps du balcon permet de dissimuler efficacement le bloc de climatisation.

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

## 3. Façades et devantures commerciales

## 4. Bâti protégé

Pour les constructions frappées d'une protection repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.4.

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

### 1. Espaces libres et plantations

Le coefficient d'espace libre de pleine terre est fixé à 10% de l'assiette foncière de la construction.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

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

### 2. Espaces et éléments protégés

Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter à l'article 5 et à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.4.

### 3. Clôtures

Xxxx

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

## Article 8. UA – ACCES ET VOIRIE

### 1. Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'écoulement des eaux de pluie ne doit pas être entravé.

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

### 2. Voirie

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

Les nouvelles voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 25 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et de services publics (lutte contre les incendies, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

## Article 9. UA – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

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

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

### 1. Eau potable

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

### 2. Défense incendie

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

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

### 3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

### 4. Assainissement des eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines. De même, le rejet des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires ») et strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

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

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder.

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

### 5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

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

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

### 6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.





# ZONE UB

## Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine récente composée des premières extensions nord et est du centre-ville de Clermont-l'Hérault, principalement sous la forme d'habitat collectif. La zone présente un intérêt et un potentiel de densification et de mutation du bâti pavillonnaire vers des formes urbaines plus denses en habitat intermédiaire ou collectif.

La zone abrite une faible mixité des fonctions urbaines qui, au demeurant, doit être conservée voire renforcée sur les axes routiers majeurs et au contact du centre-ville.

La réglementation édictée ci-après vise à conserver et renforcer la densité urbaine en première couronne du centre-ville historique de Clermont-l'Hérault.

## Servitudes d'Utilité Publique

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

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
  - Église Saint-Paul – Classement par liste de 1840 ;
  - Chapelle Notre-Dame-du-Peyrou – Classement du 24 septembre 1990 ;
  - Monument aux morts, square Général De Gaulle, parcelle BP152 – Classement du 29 mars 2005 ;
  - Vestiges du château – Inscription du 28 juin 1927 ;
  - Ancienne chapelle des Pénitents – Inscription du 16 janvier 1939 ;
  - Maison « Brives », rue d'Arboras, parcelle AD1137 en partie : porte de la Tourelle d'Escamoer et fenêtre la surmontant – Inscription du 16 mars 1964 ;
  - Ancien couvent de Notre-Dame de Gorjan (toit, façade, chapelle, escalier et plafond du 2<sup>ème</sup> étage – Inscription partielle du 9 juillet 1981 ;
  - Maison « Tomasinelli », place Paul Demarne, parcelle AD251 : porte sur rue avec balcon la surmontant, la porte donnant accès à l'escalier – Inscription partielle du 30 mai 1984 ;
  - Ancienne chapelle du couvent des Recollets – Inscription du 3 mai 2007 ;
  - Grange de Verny ou Grange Basse, lieu-dit Métairie de Verny – Inscription du 12 juin 2007 ;
- AC2 : Servitude de protection des Sites et Monuments naturels
  - Site classé du Salagou, ensemble formé par la vallée et le lac du Salagou, le cirque de Mourèze et leurs abords – Classement par décret en Conseil d'État du 21 août 2003 ;
  - Les abords de la chapelle Notre-Dame du Peyrou, parcelles H604, H605, H606 et H1179 en partie – Inscription par arrêté du 31 janvier 1945 ;
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales :
  - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable du Mas Audran – Commune de Lacoste – DUP du 20 juillet 1991 ;
  - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de Cambous – Commune de Ceyras – DUP du 30 septembre 1986 ;
  - Rayon de 1500 mètres de protection générale du Puits Roujals – Commune de Ceyras – DUP du 25 septembre 1954 ;
- I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz :
  - Canalisation 67-7 Paulhan-Bédarieux et branchement de Clermont-l'Hérault, diamètre 100 mm – Poste de livraison distribution publique à 2,5 bar au lieu-dit « l'Arnet » - Création d'une bande non aedificandi de 2 mètres de part et d'autre de la canalisation ;
  - Antenne de Clermont-l'Hérault – GRT Gaz – Diamètre 100 mm – Pression maximale en service de 67,7 bar – Zone de dangers significatifs (effets irréversibles) de 25 mètres – Zone de dangers graves (effets létaux) de 15 mètres – Zone de dangers très graves (effets létaux significatifs) de 10 mètres ;
  - Antenne de Lodève – GRT Gaz – Diamètre 100 mm – Pression maximale en service de 67,7 bar – Zone de dangers significatifs (effets irréversibles) de 25 mètres – Zone de dangers graves (effets létaux) de 15 mètres – Zone de dangers très graves (effets létaux significatifs) de 10 mètres ;
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :
  - Ligne à 2 x 225 kV Fouscais-Tamareau (23 avril 1986) ;
  - Ligne à 2 x 63 kV Fouscais-Sangonis (DUP du 9 juin 1989) ;
  - Ligne à 63 kV Fouscais-Lavagnac (DUP du 22 février 1990) ;
  - Ligne à 2 x 63 kV Fouscais-Clermont I / Fouscais-Le Puech (07 avril 1989) ;

Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont II / Fouscaïs-Bédarieux (07 avril 1989) ;

- I6 : Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires des titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrière :
  - Permis exclusif de recherche de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis de Clermont-l'Hérault » à la société KELT ENERGIE France – décret du 16 mars 1993
- PT1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques :
  - Relais de télévision du *Puech Gorjan* (13 février 1978) ;
- PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État :
  - Relais de télévision du *Puech Gorjan* (25 octobre 1977) ;
- T1 : Servitudes relatives au chemin de fer :
  - Emprise de la voie ferrée de la ligne Paulhan-Rabieux (15 juillet 1845).

### Prescriptions particulières applicables à la zone

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

- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue de XXXX.
- des immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt culturel et historique ;
- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial ;
- une servitude de mixité sociale applicable sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme ;

### Risques et nuisances

La zone UB est concernée par un risque inondation par débordement des cours d'eau (Cf. article 7 des dispositions générales).

La zone UB est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN** (Cf. article 8 des dispositions générales et annexe XXXX).

La commune est concernée par un risque incendie **TRÈS FORT** au DDRM de l'Hérault en 2012 (Cf. article 9 des dispositions générales).

La zone UB est concernée par des prescriptions d'isolement acoustique renforcées en application de l'arrêté préfectoral du 21 mai 2014 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres de transport (Cf. annexe XXXX).

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

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

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

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Exploitation forestière	<b>INTERDIT</b>
Habitation	Logement	<b>AUTORISÉ</b>
	Hébergement	<b>AUTORISÉ</b>
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Restauration	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Commerce de gros	<b>INTERDIT</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Cinéma	<b>AUTORISÉ</b>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>AUTORISÉ</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>AUTORISÉ</b>
	Salles d'art et de spectacle	<b>AUTORISÉ</b>
	Équipements sportifs	<b>AUTORISÉ</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>AUTORISÉ</b>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	<b>INTERDIT</b>
	Entrepôt	<b>INTERDIT</b>
	Bureau	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Centre de congrès et d'exposition	<b>INTERDIT</b>

#### 2. Utilisations et affections des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,

- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

## Article 2. UB – INTERDICTION ET LIMITATION DES CERTAINS USAGES ET AFFECTIIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

---

### 1. Exploitations agricoles

Les exploitations agricoles existantes sont autorisées et peuvent faire l'objet d'extension dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances supplémentaires susceptibles d'affecter la qualité du cadre de vie des riverains. Les extensions devront se conformer aux règles édictées ci-après.

Le changement de destination d'une construction existante pour agrandir une exploitation agricole est également autorisé.

Les nouvelles exploitations agricoles sont interdites.

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

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

### 3. Limitations particulières de certaines sous-destinations à certaines sous-zones

Afin de préserver l'équilibre du tissu économique existant de la zone UB et de ne pas compromettre les activités du centre-ville de Clermont-l'Hérault, notamment en zone UA :

- Les commerces de détails sont autorisés uniquement en UB1 ;
- Les activités de restauration sont autorisées uniquement en UB1 ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées uniquement en UB1 ;
- Les hébergements hôteliers et touristiques sont autorisés uniquement en UB1 ;
- Les bureaux sont autorisés uniquement en UB1.

### 4. Installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

### 5. Changements de destination

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement.

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

### 6. Divisions d'immeubles en logements

La création de tout nouveau logement, même issu d'une division d'un bâti existant est soumise à déclaration préalable. (Cf. article L.111-6-1-2 du code de la construction).

## Article 3. UB – MIXITE SOCIALE

---

Les projets de création d'au moins 10 logements (opération d'ensemble, construction nouvelle, division d'un immeuble et changement de destination) consacreront 20% du nombre total de logements à produire par le projet pour la réalisation de logements accessibles (locatif social, intermédiaire, aidé, conventionné, primo-accession...). Le nombre de logement accessible sera toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 12 logements à créer dont 2,4 accessibles (20%) soit 3 accessibles).



## SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

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

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

##### 1.1. Cas général

Les constructions et installations doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport aux voies publiques et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

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

##### 2.1. Cas général

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou à un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3,00 mètres.

#### 3. Implantations des piscines et locaux techniques

##### 3.1. Piscines

Les piscines doivent s'implanter à au moins 1,00 mètre de toutes limites pour autant qu'aucun élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Dans tous les autres cas, les piscines devront respecter les mêmes règles que précédemment aux points 1 et 2 de l'article 4.

Les piscines implantées dans les marges de recul des cours d'eau mentionnées au point 3 de l'article 4 devront être situées au niveau du terrain naturel. Dans tous les autres cas, les piscines ne pourront pas s'implanter dans ces marges de recul afin de maintenir l'écoulement existant des eaux.

##### 3.2. Locaux techniques

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

#### 4. Saillies sur les voies et emprises publiques

Idem UA ?

#### 5. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faitage ou à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

La hauteur totale maximale autorisée est de 16,00 mètres pour les habitations et 10,00 mètres pour les autres destinations autorisées.

#### 6. Emprise au sol des constructions

**L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'assiette foncière des constructions.**

### Article 5. UB – STATIONNEMENT

#### 1. Généralités

Toute aire de stationnement doit prévoir une part minimale de 5 emplacements réservés aux deux-roues motorisés et 5 emplacements pour deux-roues non motorisés. Les aires de stationnement doivent privilégier le minimum de surfaces

imperméables et l'usage de matériaux et techniques favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

La dimension minimale est de 5,00 x 2,50 mètres pour une place de stationnement véhicule en bataille (perpendiculaire à la voie qui la dessert) et de 5,00 x 2,00 mètres pour une place de stationnement véhicule longitudinale (parallèle à la voie qui la dessert). Des adaptations peuvent être admises pour les garages collectifs pour tenir compte de contraintes techniques sans que la largeur de l'emplacement soit inférieure à 2,20 mètres.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour le fonctionnement de l'établissement, seront réalisées les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

## 2. Règles applicables aux logements

Ces dispositions sont applicables aux nouvelles constructions et à tout logement créé ou existant dans le cadre d'une division en plusieurs logements d'une construction existante.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé en plus des obligations ci-dessus 1 place de stationnement sur les voies et emprises publiques pour 2 logements.

### 2.1. Logements individuels

Il sera réalisé un minimum de :

- 2 places de stationnement véhicule par logement ;
- 2 emplacements vélo par logement.

### 2.2. Logements collectifs

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche 30 m<sup>2</sup> de surface habitable par logement et au maximum 2 places par logement ;
- 5 emplacements deux-roues motorisés par immeuble ;
- 1 emplacement vélo par logement.

## 3. Règles applicables à l'artisanat et commerce de détail

Les aires de stationnement seront réalisées conformément aux dispositions de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme. Toutefois, l'emprise des aires de stationnement pourra excéder le plafond légal et atteindre au plus 100% de la surface de plancher affectée aux commerces.

## Article 6. UB – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### 1. Toitures

Les dispositions ci-après s'appliquent aux nouvelles constructions ainsi qu'aux modifications des toitures existantes entraînant des travaux de maçonnerie.

#### 1.1. Formes de toiture

Les toitures auront une pente comprise entre 15% et 33%. Des pentes de toitures inférieures seront autorisées pour les vérandas. Dans le cas d'une toiture monopente, la longueur du rampant est limitée à 7,00 mètres.

Les toits-terrasses sont autorisés partiellement sur **au plus 50% de la surface totale des toitures d'une même construction**. Les toits-terrasses situés à moins de 3,00 mètres des limites séparatives seront inaccessibles.

#### 1.2. Finition des toitures à pente / débords de toiture

Pour les toitures à pentes, des débords de toiture seront réalisés.

Les débords sur les murs pignons sont à éviter. Toutefois, lorsqu'ils seront réalisés, ils ne pourront pas excéder 0,20 mètre de débord par rapport au nu fini de la façade.

Les débords sur les murs gouttereaux (rives d'égout) sont obligatoires et auront un débord compris entre 0,20 et 1,00 mètre par rapport au nu fini de la façade.

## 2. Couvertures

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude peuvent être disposées en toiture et ne doivent pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. En outre, lorsqu'elles sont disposées sur des toitures à pente, les installations doivent être implantées avec la même inclinaison.

### CROQUIS

Les châssis de toit sont autorisés. Les fenêtres de toit, lucarnes, etc. sont interdites.

### CROQUIS

## 3. Façades

### 3.1. Dispositions générales

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes. En outre, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes et les soutènements des terrasses situées dans le prolongement des constructions doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les enduits seront talochés ou grattés fins. Les enduits plastiques, les enduits projetés à la truelle à grains grossiers, les enduits écrasés et les enduits projetés à gouttelettes ou de type tyrolien sont interdits.

L'utilisation de la pierre locale, du métal, du bois ou du verre sont autorisés de manière ponctuelle (soubassement, porche d'entrée, etc.).

Les façades en bois doivent être conçues de façon à créer une harmonie à l'échelle de l'ensemble des façades de la construction. Les bardages en bois seront maintenus dans leur aspect naturel (traitement incolore du bois).

Les conduits de cheminée, câbles, conduites... visibles en façade sont interdits à l'exception des descentes d'eau pluviale et des gouttières.

Pour les nouvelles constructions, tout ornement et toute fantaisie architecturale sont proscrits (enjolivures, exubérances, rajouts, garnitures, fers forgés trop travaillés, faux décors, arcature indépendante, balustré...).

Pour les nouvelles constructions, tous les linteaux seront droits (horizontaux).

Un soin particulier sera apporté au positionnement des ouvertures et au rythme des pleins et des vides.

### 3.2. Menuiseries

La couleur des volets devra s'harmoniser avec celle des fenêtres, portes, portes-fenêtres.

Les volets avec écharpe en « Z » sont interdits pour les nouvelles constructions et en remplacement de volets existants de toute une construction.

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits, les poses sous linteau sont admises sous réserve que les qualités architecturales de la construction ne soient pas altérées et que leur teinte s'harmonise avec celle des façades et des menuiseries.

Les débords de toiture par avancée de toiture seront obligatoirement habillés. Leur teinte sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries.

### 3.3. Serrurerie et ferronnerie

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie pourra être réalisé en métal. Dans ce cas, ces éléments auront la même teinte que les menuiseries. L'utilisation du bois est interdite pour les garde-corps, sauf pour les mains courantes.

Les barreaudages verticaux sont à préférer.

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

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries. Les gouttières et descentes en PVC de section circulaire seront à éviter, l'acier et les sections carrées ou rectangulaires sont à privilégier.

### 3.5. Climatiseurs – antennes paraboliques

En cas d'opération groupée, les dispositifs individuels seront proscrits au bénéfice de dispositifs collectifs.

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à au moins de 2,00 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes.

La pose d'antennes et de paraboles en façade donnant sur les voies et emprises publiques est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

## 4. Bâti protégé

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

#### 1. Espaces libres et plantations

##### 1.1. Espaces libres

**Le coefficient d'espace libre est fixé à 20% minimum.** Ce coefficient peut être mutualisé pour l'ensemble des lots d'une même opération d'ensemble.

##### 1.2. Plantations

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

Les plantations se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantations.

Les haies doivent se composer d'au moins 4 essences. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques.

Les plantations d'arbres imposées ci-dessous sur les voies et emprises publiques des opérations d'ensemble doivent se composer d'au moins 3 essences.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre par tranche de 75 m<sup>2</sup> d'espace libre des emprises publiques (hors stationnement et espaces libres des voiries) et rétentions des opérations d'ensemble, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 73 m<sup>2</sup> = 1 tranche soit 1 arbre ; 78 m<sup>2</sup> = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres seront regroupés par 3 minimum et disposés sans alignement continu ;
- 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> sur les aires de stationnement dont le plan de plantation doit favoriser l'ombrage naturel des emplacements ;
- 1 arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre sur le terrain d'assiette des constructions avec un minimum de 1 arbre.
- 1 arbre par tranche de 30 ml de voirie, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 29 ml = 1 tranche soit 1 arbre ; 32 ml = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres pourront être plantés sans alignement sur l'emprise de la voirie (regroupement en poche possible).

### CROQUIS

#### 2. Espaces et éléments protégés

#### 3. Clôtures et soutènements

##### 3.1. Soutènements

##### 3.1.1. Rappels de définition

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

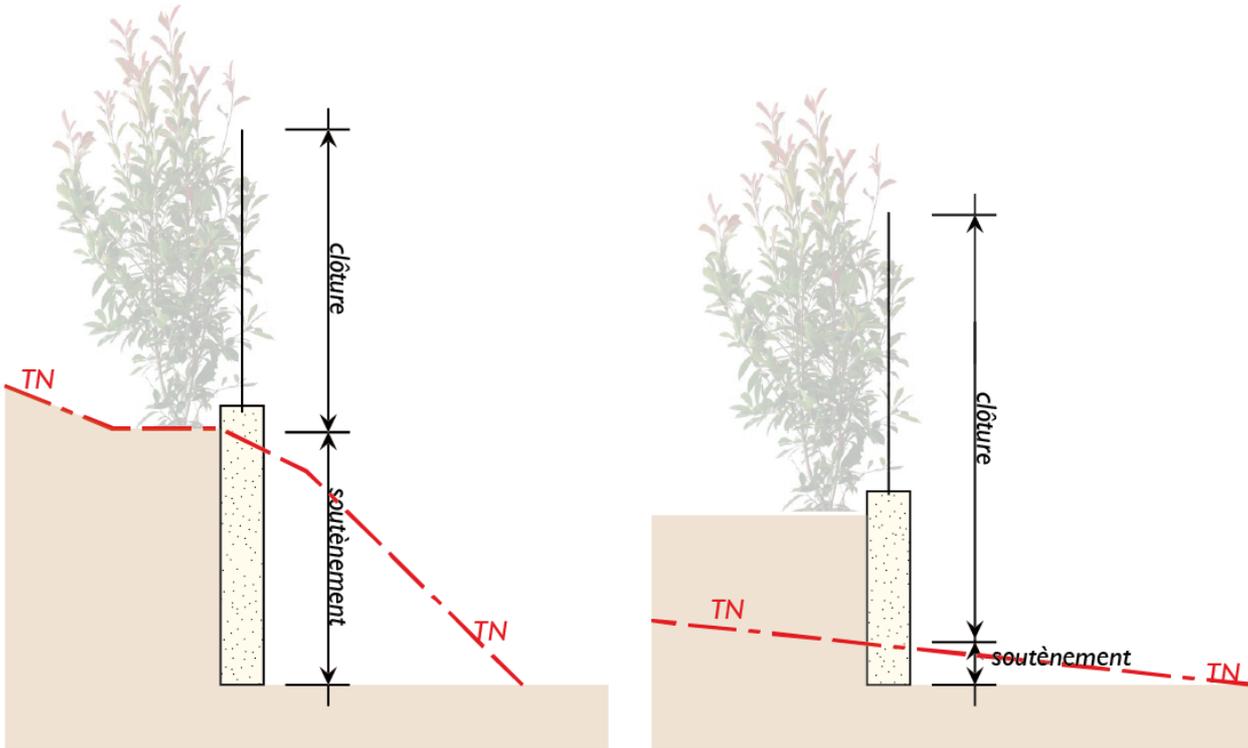


Schéma explicatif : définition du soutènement

### 3.1.2. Constitution des soutènements

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

## CROQUIS

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

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

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

## 3.2. Clôtures

### 3.2.1. Principes généraux

Si elles existent, les clôtures doivent obligatoirement être continues, sans retrait, renforcement ou excroissance à l'exception des entrées/accès pour permettre la réalisation de stationnement ouvert sur les voies et emprises publiques.

**Toute clôture doit être conçue de manière à maintenir les transparences hydrauliques existantes.**

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction. Le mur devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades de la construction, il ne sera pas autorisé de couleurs ou teintes trop éloignées l'une de l'autre (ocre orangé et gris par exemple). Les murs de clôture doivent être enduits sur toutes leurs faces. Les enduits seront talochés ou grattés fin.

Toute clôture donnant sur les voies et emprises publiques doit être doublée d'une haie végétale composée d'au moins 4 essences locales sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe.

Les éléments occultants tels que voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Les rehausses de clôtures de nature et d'aspect différents que la clôture existante sont strictement interdites dès lors qu'elles ne se conforment pas à l'aspect décrit ci-après.

Tout portique ou élément « décoratif » tels que dé, roue de charrette, dauphin, etc. est interdit. De même, la réalisation d'ouverture de type fenêtre est interdite dans les murs pleins.

### 3.2.2. Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres.

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

## CROQUIS

### 3.2.3. Clôtures sur terrains en pente

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

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

## CROQUIS

### 3.2.4. Composition des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques

Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques se composeront de l'une des manières suivantes :

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

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

### 3.2.5. Composition des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques sur soutènement

L'ensemble soutènement+clôture doit avoir une hauteur au plus égale à 3,50 mètres.

Lorsque le soutènement en maçonnerie a une hauteur égale ou supérieure à 1,00 mètre, les murs de clôture sont limités à 1,00 mètre de hauteur.

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

## CROQUIS

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

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

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

## CROQUIS

### 3.2.7. Compteurs, coffrets techniques et boîtes aux lettres

Les compteurs, coffrets techniques des réseaux (eau, électricité, gaz et télécommunication) et boîtes aux lettres seront regroupés et intégrés aux clôtures sans saillie sur les voies et emprises publiques.

### 3.2.8. Portails et portillons

Les portails et portillons seront de forme simple et de la même couleur et teinte. Les formes arrondies ou brisées, les volutes, chapeaux de gendarme... sont interdits.

La hauteur des portails et portillons ne pourra pas excéder celle de la clôture.

La réalisation de poteaux maçonnés destinés à soutenir les portails et portillons est autorisée. Ils auront une section maximale de 0,30 x 0,30 mètre et une hauteur totale maximale de 1,80 mètres.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 8. UB – ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'écoulement des eaux de pluie ne doit pas être entravé.

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

#### 2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Les voies en impasse peuvent être limitées pour des raisons de sécurité. Leur aménagement dans leur partie terminale de manière à faire demi-tour aisément peut être imposé, notamment pour les services publics (lutte contre les incendies, enlèvement des ordures ménagères...).

### Article 9. UB – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

#### 1. Eau potable

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

#### 2. Défense incendie

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

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

#### 3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

#### 4. Assainissement des eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines. De même, le rejet des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires ») et strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

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

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder.

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

## 5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

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

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

## 6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.



# ZONE UC

## Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine récente composée des extensions résidentielles prenant la forme de lotissements d'habitat individuel ou d'habitat individuel diffus aux abords et à l'ouest du centre-ville de Clermont-l'Hérault.

La zone abrite une faible mixité des fonctions urbaines qui, au demeurant, doit être conservée afin d'assurer un accès aisé aux équipements collectifs et services publics pour les mobilités douces.

La réglementation édictée ci-après vise à conserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des quartiers périphériques au centre-ville de Clermont-l'Hérault.

## Servitudes d'Utilité Publique

La zone UC est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- **AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :**
  - Église Saint-Paul – Classement par liste de 1840 ;
  - Chapelle Notre-Dame-du-Peyrou – Classement du 24 septembre 1990 ;
  - Monument aux morts, square Général De Gaulle, parcelle BP152 – Classement du 29 mars 2005 ;
  - Vestiges du château – Inscription du 28 juin 1927 ;
  - Ancienne chapelle des Pénitents – Inscription du 16 janvier 1939 ;
  - Maison « Brives », rue d'Arboras, parcelle AD1137 en partie : porte de la Tourelle d'Escamoer et fenêtre la surmontant – Inscription du 16 mars 1964 ;
  - Ancien couvent de Notre-Dame de Gorjan (toit, façade, chapelle, escalier et plafond du 2<sup>ème</sup> étage – Inscription partielle du 9 juillet 1981 ;
  - Maison « Tomasinelli », place Paul Demarne, parcelle AD251 : porte sur rue avec balcon la surmontant, la porte donnant accès à l'escalier – Inscription partielle du 30 mai 1984 ;
  - Ancienne chapelle du couvent des Recollets – Inscription du 3 mai 2007 ;
  - Grange de Verny ou Grange Basse, lieu-dit Métairie de Verny – Inscription du 12 juin 2007 ;
- **AC2 : Servitude de protection des Sites et Monuments naturels**
  - Site classé du Salagou, ensemble formé par la vallée et le lac du Salagou, le cirque de Mourèze et leurs abords – Classement par décret en Conseil d'État du 21 août 2003 ;
  - Les abords de la chapelle Notre-Dame du Peyrou, parcelles H604, H605, H606 et H1179 en partie – Inscription par arrêté du 31 janvier 1945 ;
- **AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales :**
  - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable du Mas Audran – Commune de Lacoste – DUP du 20 juillet 1991 ;
  - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de Cambous – Commune de Ceyras – DUP du 30 septembre 1986 ;
  - Rayon de 1500 mètres de protection générale du Puits Roujals – Commune de Ceyras – DUP du 25 septembre 1954 ;
- **I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz :**
  - Canalisation 67-7 Paulhan-Bédarieux et branchement de Clermont-l'Hérault, diamètre 100 mm – Poste de livraison distribution publique à 2,5 bar au lieu-dit « l'Arnet » - Création d'une bande non aedificandi de 2 mètres de part et d'autre de la canalisation ;
  - Antenne de Clermont-l'Hérault – GRT Gaz – Diamètre 100 mm – Pression maximale en service de 67,7 bar – Zone de dangers significatifs (effets irréversibles) de 25 mètres – Zone de dangers graves (effets létaux) de 15 mètres – Zone de dangers très graves (effets létaux significatifs) de 10 mètres ;
  - Antenne de Lodève – GRT Gaz – Diamètre 100 mm – Pression maximale en service de 67,7 bar – Zone de dangers significatifs (effets irréversibles) de 25 mètres – Zone de dangers graves (effets létaux) de 15 mètres – Zone de dangers très graves (effets létaux significatifs) de 10 mètres ;
- **I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :**
  - Ligne à 2 x 225 kV Fouscaïs-Tamareau (23 avril 1986) ;
  - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Sangonis (DUP du 9 juin 1989) ;
  - Ligne à 63 kV Fouscaïs-Lavagnac (DUP du 22 février 1990) ;
  - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont I / Fouscaïs-Le Puech (07 avril 1989) ;
  - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont II / Fouscaïs-Bédarieux (07 avril 1989) ;

- I6 : Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires des titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrière :
  - Permis exclusif de recherche de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis de Clermont-l'Hérault » à la société KELT ENERGIE France – décret du 16 mars 1993
- PT1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques :
  - Relais de télévision du *Puech Gorjan* (13 février 1978) ;
- PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État :
  - Relais de télévision du *Puech Gorjan* (25 octobre 1977) ;
- T1 : Servitudes relatives au chemin de fer :
  - Emprise de la voie ferrée de la ligne Paulhan-Rabieux (15 juillet 1845).

### Prescriptions particulières applicables à la zone

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

- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue de XXXX.
- des immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt culturel et historique ;
- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial ;
- une servitude de mixité sociale applicable sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme ;

### Risques et nuisances

La zone UC est concernée par un risque inondation par débordement des cours d'eau (Cf. article 7 des dispositions générales).

La zone UC est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN** (Cf. article 8 des dispositions générales et annexe XXXX).

La commune est concernée par un risque incendie **TRÈS FORT** au DDRM de l'Hérault en 2012 (Cf. article 9 des dispositions générales).

La zone UC est concernée par des prescriptions d'isolement acoustique renforcées en application de l'arrêté préfectoral du 21 mai 2014 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres de transport (Cf. annexe XXXX).

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

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

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

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Exploitation forestière	<b>INTERDIT</b>
Habitation	Logement	<b>AUTORISÉ</b>
	Hébergement	<b>AUTORISÉ</b>
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Restauration	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Commerce de gros	<b>INTERDIT</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>AUTORISÉ</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>AUTORISÉ</b>
	Cinéma	<b>INTERDIT</b>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>AUTORISÉ</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>AUTORISÉ</b>
	Salles d'art et de spectacle	<b>INTERDIT</b>
	Équipements sportifs	<b>AUTORISÉ</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>AUTORISÉ</b>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	<b>INTERDIT</b>
	Entrepôt	<b>INTERDIT</b>
	Bureau	<b>AUTORISÉ</b>
	Centre de congrès et d'exposition	<b>INTERDIT</b>

#### 2. Utilisations et affections des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,

- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

## Article 2. UC – INTERDICTION ET LIMITATION DES CERTAINS USAGES ET AFFECTIIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

---

### 1. Exploitations agricoles

Les exploitations agricoles existantes sont autorisées et peuvent faire l'objet d'extension dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances supplémentaires susceptibles d'affecter la qualité du cadre de vie des riverains. Les extensions devront se conformer aux règles édictées ci-après.

Le changement de destination d'une construction existante pour agrandir une exploitation agricole est également autorisé.

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

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

### 3. Installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

### 4. Changements de destination

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement.

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

#### 4.1. Cas des espaces de stationnement

En dehors des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les changements de destination des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules est interdit dès lors que les dispositions de l'article 5 du présent règlement ne sont pas respectées.

### 5. Divisions d'immeubles en logements

La création de tout nouveau logement, même issu d'une division d'un bâti existant est soumise à déclaration préalable. (Cf. article L.111-6-1-2 du code de la construction).

## Article 3. UC – MIXITE SOCIALE

---

Les projets de création d'au moins 10 logements (opération d'ensemble, construction nouvelle, division d'un immeuble et changement de destination) consacreront 20% du nombre total de logements à produire par le projet pour la réalisation de logements accessibles (locatif social, intermédiaire, aidé, conventionné, primo-accession...). Le nombre de logement accessible sera toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 12 logements à créer dont 2,4 accessibles (20%) soit 3 accessibles).

## SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4. UC – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

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

##### 1.1. Cas général

Les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des voies publiques (circulation automobile) et 3,00 mètres des emprises publiques (voies douces, piétonnes et cyclables hors voirie, espace vert, etc.) existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisés :

- Lorsque le projet participe, avec une construction existante, à la réalisation d'un front bâti continu pour former une unité architecturale ;
- Lorsqu'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'elle précise les conditions d'implantation sans que le retrait par rapport aux voies et emprises publiques ne puisse être inférieur à 3,00 mètres (**sauf en UCa**) ;
- Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe présentant une longueur totale sur la même limite d'au plus 4,00 mètres (**sauf en UCa**).

##### 1.2. Implantations par rapport à certains axes routiers

Les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 10,00 mètres de l'axe de la RD909D, de la RD908, de la RD609 et de la RD156E4.

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

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

##### 2.1. Cas général

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisés :

- Lorsque les constructions ne dépassent pas 4,00 mètres de hauteur et 10,00 mètres de longueur cumulée sur la même limite ;
- Lorsque la construction s'appuie sur une construction existante sur le fond voisin de gabarit sensiblement identique ;
- Lorsqu'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'elle précise les conditions d'implantation, excepté sur les limites du terrain où est réalisée l'opération.

##### 2.1. Implantations par rapport à certains axes routiers

Les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 10,00 mètres de l'axe de la RD909D, de la RD908, de la RD609 et de la RD156E4.

#### 3. Implantation des constructions, installations et aménagement aux abords des cours d'eau

Contraintes d'implantation à travailler : l'interdiction totale serait très contraignante pour les constructions existantes mais justifiées pour les nouveaux lotissements.

#### 4. Implantations des piscines et locaux techniques

##### 4.1. Piscines

Les piscines doivent s'implanter à au moins 1,00 mètre de toutes limites pour autant qu'aucun élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Dans tous les autres cas, les piscines devront respecter les mêmes règles que précédemment aux points 1 et 2 de l'article 4.

Les piscines implantées dans les marges de recul des cours d'eau mentionnées au point 3 de l'article 4 devront être situées au niveau du terrain naturel. Dans tous les autres cas, les piscines ne pourront pas s'implanter dans ces marges de recul afin de maintenir l'écoulement existant des eaux.

#### 4.2. Locaux techniques

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

### 5. Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

Toute construction nouvelle, y compris les extensions, située dans le périmètre d'une zone inondable définie au plan de zonage doivent maintenir la surface du premier plancher habitable à une côte d'au moins +0,60 mètre du terrain naturel. Cette côte est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sur le périmètre de la construction.

#### CROQUIS

Les constructions doivent s'implanter obligatoirement dans le sens de la pente du terrain naturel. La création de déblais et remblais constituant une plateforme de plus de 200 m<sup>2</sup> est interdite. Les déblais et remblais devront favoriser la création de terrasses successives.

#### CROQUIS

### 6. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faîtage ou à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,50 mètres.

### 7. Emprise au sol des constructions

**L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de l'assiette foncière des constructions.**

## Article 5. UC – STATIONNEMENT

### 1. Généralités

Toute aire de stationnement doit prévoir une part minimale de 5 emplacements réservés aux deux-roues motorisés et 5 emplacements pour deux-roues non motorisés. Les aires de stationnement doivent privilégier le minimum de surfaces imperméables et l'usage de matériaux et techniques favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

La dimension minimale est de 5,00 x 2,50 mètres pour une place de stationnement véhicule en bataille (perpendiculaire à la voie qui la dessert) et de 5,00 x 2,00 mètres pour une place de stationnement véhicule longitudinale (parallèle à la voie qui la dessert).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Le stationnement à l'arrière des bâtiments devra être privilégié.

Pour le fonctionnement de l'établissement, seront réalisées les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

### 2. Règles applicables aux logements

Il sera réalisé un minimum de :

- 2 places de stationnement véhicule par logement ;
- 2 emplacements vélo par logement.

Ces dispositions sont applicables aux nouvelles constructions et à tout logement créé ou existant dans le cadre d'une division en plusieurs logements d'une construction existante.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé en plus des obligations ci-dessus 1 place de stationnement sur les voies et emprises publiques pour 2 logements.

### 3. Règles applicables à l'artisanat et commerce de détail

Les aires de stationnement seront réalisées conformément aux dispositions de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme. Toutefois, l'emprise des aires de stationnement pourra excéder le plafond légal et atteindre au plus 100% de la surface de plancher affectée aux commerces.

Il sera également réalisé un minimum de :

- 2 emplacements deux-roues motorisés ;
- 5 emplacements vélo couverts et préférentiellement situés à proximité de l'entrée des constructions.

### 4. Règles applicables à la restauration

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 2 emplois, toujours arrondis à l'unité supérieure ;
- 1 place de stationnement véhicule pour 4 couverts ;
- 1 emplacement deux-roues motorisé pour 20 couverts ;
- 1 emplacement vélo par tranche de 10 couverts, toujours arrondis à l'unité supérieure.

### 5. Règles applicables aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux bureaux

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- 1 emplacement deux-roues motorisé par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- 5 emplacements vélo couverts et préférentiellement situés à proximité de l'entrée des constructions.

### 6. Règles applicables aux hébergements hôteliers et touristiques

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 2 emplois, toujours arrondis à l'unité supérieure ;
- 1 place de stationnement véhicule par unité d'hébergement.

### 7. Règles applicables aux commerces de gros, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, aux industries et entrepôts

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 2 emplois, toujours arrondis à l'unité supérieure ;
- 1 emplacement poids-lourds par tranche de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 emplacement deux-roues motorisé par tranche de 10 emplois, toujours arrondis à l'unité supérieure ;
- 5 emplacements vélo couverts et préférentiellement situés à proximité de l'entrée des constructions.

## Article 6. UC – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

### 1. Toitures

Les dispositions ci-après s'appliquent aux nouvelles constructions ainsi qu'aux modifications des toitures existantes entraînant des travaux de maçonnerie.

#### 1.1. Formes de toiture

Les toitures auront une pente comprise entre 28% et 33%. Des pentes de toitures inférieures seront autorisées pour les vérandas et les couvertures métalliques. Dans le cas d'une toiture monopente, la longueur du rampant est limitée à 7,00 mètres.

Les toits-terrasses sont autorisés partiellement sur au plus 30% de la surface totale des toitures d'une même construction. Les toits-terrasses situés à moins de 3,00 mètres des limites séparatives seront inaccessibles.

#### 1.2. Finition des toitures à pente / débords de toiture

Pour les toitures à pentes, des débords de toiture seront réalisés.

Les débords sur les murs pignons sont à éviter. Toutefois, lorsqu'ils seront réalisés, ils se composeront de la manière suivante :

- une avancée de charpente d'au plus 0,20 mètre, obligatoirement habillé d'un coffrage de la même couleur et teinte que les menuiseries de la construction ou en harmonie avec la couleur des façades.

Les débords sur les murs gouttereaux (rives d'égout) sont obligatoires. Ils seront composés de l'une des manières suivantes et intégreront, le cas échéant, les dispositifs de récupération des eaux de pluie (gouttière) :

- 1 à 2 rangs de génoises, éventuellement intercalés par un parefeuille, les génoises préfabriquées sont à éviter ;
- une corniche faiblement moulurée ;
- une avancée de charpente de 0,20 à 1,00 mètre, obligatoirement habillé d'un coffrage de la même couleur et teinte que les menuiseries de la construction ou en harmonie avec la couleur des façades.

## 2. Couvertures

Les toitures à pentes seront soit :

- en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, méridionale et à emboîtement, de teinte claire (rosé par exemple). Les éléments de toiture type chatière, faîtière, lanterne ou poinçon seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.
- en zinc naturel ;
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, puits de lumière et verrières.

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude peuvent être disposées en toiture et ne doivent pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. En outre, lorsqu'elles sont disposées sur des toitures à pente, les installations doivent être implantées avec la même inclinaison.

### CROQUIS

Les châssis de toit sont autorisés. Les fenêtres de toit, lucarnes, etc. sont interdites.

### CROQUIS

## 3. Façades

### 3.1. Dispositions générales

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes. En outre, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes et les soutènements des terrasses situées dans le prolongement des constructions doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les enduits seront talochés ou grattés fins. Les enduits plastiques, les enduits projetés à la truelle à grains grossiers, les enduits écrasés et les enduits projetés à gouttelettes ou de type tyrolien sont interdits.

L'utilisation de la pierre locale, du métal, du bois ou du verre sont autorisés de manière ponctuelle (soubassement, porche d'entrée, etc.). Les façades en bois doivent être conçues de façon à créer une harmonie à l'échelle de l'ensemble des façades de la construction. Les bardages en bois seront maintenus dans leur aspect naturel (traitement incolore du bois).

Les conduits de cheminée, câbles, conduites... visibles en façade sont interdits à l'exception des descentes d'eau pluviale et des gouttières.

Pour les nouvelles constructions, tout ornement et toute fantaisie architecturale sont proscrits (enjôlivures, exubérances, rajouts, garnitures, fers forgés trop travaillés, faux décors, arcature indépendante, balustre...).

Pour les nouvelles constructions, hors extensions et surélévation d'une construction existante, tous les linteaux seront droits (horizontaux).

Les conduits de cheminée, câbles, conduites... visibles en façade sont interdits à l'exception des descentes d'eau pluviale et des gouttières.

Un soin particulier sera apporté au positionnement des ouvertures et au rythme des pleins et des vides.

### 3.2. Menuiseries

La couleur des menuiseries se conformera au nuancier joint en annexe du présent règlement.

La couleur des volets devra s'harmoniser avec celle des fenêtres, portes, portes-fenêtres.

Les volets avec écharpe en « Z » sont interdits pour les nouvelles constructions et en remplacement de volets existants de toute une construction.

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits, les poses sous linteau sont admises sous réserve que les qualités architecturales de la construction ne soient pas altérées et que leur teinte s'harmonise avec celle des façades et des menuiseries.

Les débords de toiture par avancée de toiture seront obligatoirement habillés. Leur teinte sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries.

### 3.3. Serrurerie et ferronnerie

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie pourra être réalisé en métal. Dans ce cas, ces éléments auront la même teinte que les menuiseries. L'utilisation du bois est interdite pour les garde-corps, sauf pour les mains courantes.

Les barreaudages verticaux sont à préférer.

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

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries. Les gouttières et descentes en PVC de section circulaire seront à éviter, l'acier et les sections carrées ou rectangulaires sont à privilégier.

### 3.5. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à au moins de 2,00 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes.

La pose d'antennes et de paraboles en façade donnant sur les voies et emprises publiques est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

## 4. Bâti protégé

## Article 7. UC – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

### 1. Espaces libres et plantations

#### 1.1. Espaces libres

Le coefficient d'espace libre est fixé à 35% minimum. Ce coefficient peut être mutualisé pour l'ensemble des lots d'une même opération d'ensemble.

**En UCa**, le coefficient d'espace libre est fixé à 50% minimum de l'assiette foncière de la construction. Ce coefficient ne peut pas être mutualisé pour l'ensemble des lots d'une même opération d'ensemble.

#### 1.2. Plantations

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

Les plantations se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantations.

Les haies doivent se composer d'au moins 4 essences. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques.

Les plantations d'arbres imposées ci-dessous sur les voies et emprises publiques des opérations d'ensemble doivent se composer d'au moins 3 essences.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre par tranche de 75 m<sup>2</sup> d'espace libre des emprises publiques (hors stationnement et espaces libres des voiries) et rétentions des opérations d'ensemble, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 73 m<sup>2</sup> = 1 tranche soit 1 arbre ; 78 m<sup>2</sup> = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres seront regroupés par 3 minimum et disposés sans alignement continu ;
- 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> sur les aires de stationnement dont le plan de plantation doit favoriser l'ombrage naturel des emplacements ;
- 1 arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre sur le terrain d'assiette des constructions avec un minimum de 1 arbre.
- 1 arbre par tranche de 30 ml de voirie, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 29 ml = 1 tranche soit 1 arbre ; 32 ml = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres pourront être plantés sans alignement sur l'emprise de la voirie (regroupement en poche possible).

## CROQUIS

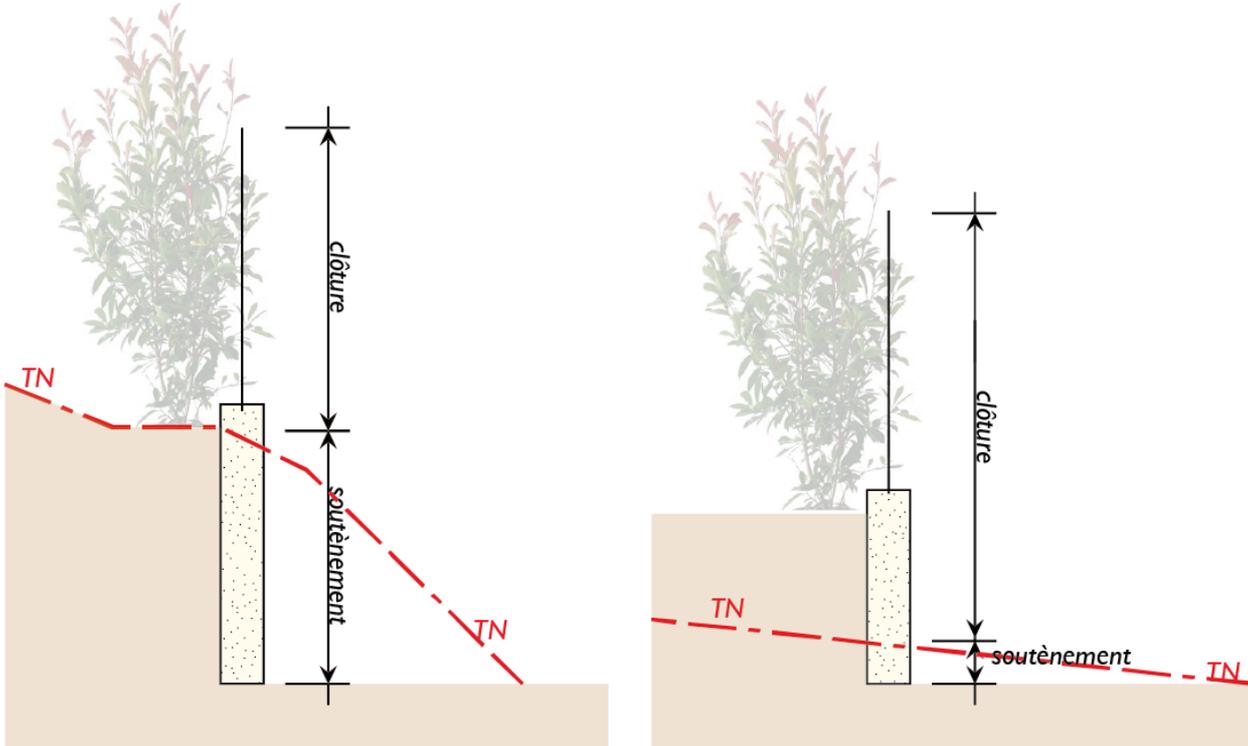
## 2. Espaces et éléments protégés

### 3. Clôtures et soutènements

#### 3.1. Soutènements

##### 3.1.1. Rappels de définition

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



*Schéma explicatif : définition du soutènement*

##### 3.1.2. Constitution des soutènements

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

### CROQUIS

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

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

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

#### 3.2. Clôtures

##### 3.2.1. Principes généraux

Si elles existent, les clôtures doivent obligatoirement être continues, sans retrait, renforcement ou excroissance à l'exception des entrées/accès pour permettre la réalisation de stationnement ouvert sur les voies et emprises publiques.

**Toute clôture doit être conçue de manière à maintenir les transparences hydrauliques existantes.**

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction. Le mur devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades de la construction, il ne sera pas autorisé de couleurs ou teintes trop éloignées l'une de

l'autre (ocre orangé et gris par exemple). Les murs de clôture doivent être enduits sur toutes leurs faces. Les enduits seront talochés ou grattés fin.

Toute clôture donnant sur les voies et emprises publiques doit être doublée d'une haie végétale composée d'au moins 4 essences locales sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe.

Les éléments occultants tels que voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Les rehausses de clôtures de nature et d'aspect différents que la clôture existante sont strictement interdites dès lors qu'elles ne se conforment pas à l'aspect décrit ci-après.

Tout portique ou élément « décoratif » tels que dé, roue de charrette, dauphin, etc. est interdit. De même, la réalisation d'ouverture de type fenêtre est interdite dans les murs pleins.

### 3.2.2. Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres.

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

## CROQUIS

### 3.2.3. Clôtures sur terrains en pente

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

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

## CROQUIS

### 3.2.4. Composition des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques

Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques se composeront de l'une des manières suivantes :

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

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

### 3.2.5. Composition des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques sur soutènement

L'ensemble soutènement+clôture doit avoir une hauteur au plus égale à 3,50 mètres.

Lorsque le soutènement en maçonnerie a une hauteur égale ou supérieure à 1,00 mètre, les murs de clôture sont limités à 1,00 mètre de hauteur.

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

## CROQUIS

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

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

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

## CROQUIS

### 3.2.7. Compteurs, coffrets techniques et boîtes aux lettres

Les compteurs, coffrets techniques des réseaux (eau, électricité, gaz et télécommunication) et boîtes aux lettres seront regroupés et intégrés aux clôtures sans saillie sur les voies et emprises publiques.

### 3.2.8. Portails et portillons

Les portails et portillons seront de forme simple et de la même couleur et teinte. Les formes arrondies ou brisées, les volutes, chapeaux de gendarme... sont interdits.

La hauteur des portails et portillons ne pourra pas excéder celle de la clôture.

La réalisation de poteaux maçonnés destinés à soutenir les portails et portillons est autorisée. Ils auront une section maximale de 0,30 x 0,30 mètre et une hauteur totale maximale de 1,80 mètres.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 8. UC – ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'écoulement des eaux de pluie ne doit pas être entravé.

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

#### 2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

*Les nouvelles voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et de services publics (lutte contre les incendies, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.*

### Article 9. UA – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

#### 3. Eau potable

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

#### 4. Défense incendie

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

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

## 5. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

## 6. Assainissement des eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines. De même, le rejet des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires ») est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

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

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder.

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

## 7. Électricité – Téléphone – Télédistribution

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

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

## 8. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.



# ZONE UE

## Caractère de la zone

La zone UE comprend différentes sous-zone dans lesquelles des règles différentes s'appliquent afin de maintenir les fonctions urbaines :

- UEa : la sous-zone UEa est destinée à l'accueil d'activités commerciales, de services et de bureaux de la ZAE de la Madeleine ;
- UEb : la sous-zone UEb est destinée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de services et de bureaux de la ZAE de l'Estagnol ;
- UEc : la sous-zone UEc est destinée à l'accueil d'activités industrielles liées à la cave coopérative de vinification et la cave coopérative d'huile d'olive de Clermont-l'Hérault ;
- UEd : la sous-zone UEd est destinée à l'accueil d'activités artisanales et commerciales et de bureaux de la ZAE des Tanes Basses ;
- UEe : la sous-zone UEe est destinée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles et logistiques de la ZAE de la Salamane.

## Servitudes d'Utilité Publique

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
  - Église Saint-Paul – Classement par liste de 1840 ;
  - Chapelle Notre-Dame-du-Peyrou – Classement du 24 septembre 1990 ;
  - Monument aux morts, square Général De Gaulle, parcelle BP152 – Classement du 29 mars 2005 ;
  - Vestiges du château – Inscription du 28 juin 1927 ;
  - Ancienne chapelle des Pénitents – Inscription du 16 janvier 1939 ;
  - Maison « Brives », rue d'Arboras, parcelle AD1137 en partie : porte de la Tourelle d'Escamoer et fenêtre la surmontant – Inscription du 16 mars 1964 ;
  - Ancien couvent de Notre-Dame de Gorjan (toit, façade, chapelle, escalier et plafond du 2<sup>ème</sup> étage – Inscription partielle du 9 juillet 1981 ;
  - Maison « Tomasinelli », place Paul Demarne, parcelle AD251 : porte sur rue avec balcon la surmontant, la porte donnant accès à l'escalier – Inscription partielle du 30 mai 1984 ;
  - Ancienne chapelle du couvent des Recollets – Inscription du 3 mai 2007 ;
  - Grange de Verny ou Grange Basse, lieu-dit Métairie de Verny – Inscription du 12 juin 2007 ;
- AC2 : Servitude de protection des Sites et Monuments naturels
  - Site classé du Salagou, ensemble formé par la vallée et le lac du Salagou, le cirque de Mourèze et leurs abords – Classement par décret en Conseil d'État du 21 août 2003 ;
  - Les abords de la chapelle Notre-Dame du Peyrou, parcelles H604, H605, H606 et H1179 en partie – Inscription par arrêté du 31 janvier 1945 ;
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales :
  - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable du Mas Audran – Commune de Lacoste – DUP du 20 juillet 1991 ;
  - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de Cambous – Commune de Ceyras – DUP du 30 septembre 1986 ;
  - Rayon de 1500 mètres de protection générale du Puits Roujals – Commune de Ceyras – DUP du 25 septembre 1954 ;
- I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz :
  - Canalisation 67-7 Paulhan-Bédarieux et branchement de Clermont-l'Hérault, diamètre 100 mm – Poste de livraison distribution publique à 2,5 bar au lieu-dit « l'Arnet » - Création d'une bande non aedificandi de 2 mètres de part et d'autre de la canalisation ;
  - Antenne de Clermont-l'Hérault – GRT Gaz – Diamètre 100 mm – Pression maximale en service de 67,7 bar – Zone de dangers significatifs (effets irréversibles) de 25 mètres – Zone de dangers graves (effets létaux) de 15 mètres – Zone de dangers très graves (effets létaux significatifs) de 10 mètres ;
  - Antenne de Lodève – GRT Gaz – Diamètre 100 mm – Pression maximale en service de 67,7 bar – Zone de dangers significatifs (effets irréversibles) de 25 mètres – Zone de dangers graves (effets létaux) de 15 mètres – Zone de dangers très graves (effets létaux significatifs) de 10 mètres ;
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :

Ligne à 2 x 225 kV Fouscaïs-Tamareau (23 avril 1986) ;  
Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Sangonis (DUP du 9 juin 1989) ;  
Ligne à 63 kV Fouscaïs-Lavagnac (DUP du 22 février 1990) ;  
Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont I / Fouscaïs-Le Puech (07 avril 1989) ;  
Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont II / Fouscaïs-Bédarieux (07 avril 1989) ;

- I6 : Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires des titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrière :
  - Permis exclusif de recherche de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis de Clermont-l'Hérault » à la société KELT ENERGIE France – décret du 16 mars 1993
- PT1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques :
  - Relais de télévision du *Puech Gorjan* (13 février 1978) ;
- PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État :
  - Relais de télévision du *Puech Gorjan* (25 octobre 1977) ;
- T1 : Servitudes relatives au chemin de fer :
  - Emprise de la voie ferrée de la ligne Paulhan-Rabieux (15 juillet 1845).

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

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

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

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<b>INTERDIT</b>
	Exploitation forestière	<b>INTERDIT</b>
Habitation	Logement	<b>INTERDIT</b>
	Hébergement	<b>INTERDIT</b>
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Restauration	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Commerce de gros	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Cinéma	<b>INTERDIT</b>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>INTERDIT</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>AUTORISÉ</b>
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>INTERDIT</b>
	Salles d'art et de spectacle	<b>INTERDIT</b>
	Équipements sportifs	<b>INTERDIT</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>INTERDIT</b>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Entrepôt	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Bureau	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Centre de congrès et d'exposition	<b>INTERDIT</b>

#### 2. Utilisations et affections des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,

- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

## **Article 2. UE – INTERDICTION ET LIMITATION DES CERTAINS USAGES ET AFFECTIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

---

### **3. Limitations particulières de certaines sous-destinations à certaines sous-zones**

Afin de préserver l'équilibre du tissu économique existant de la zone UE et de ne pas compromettre les activités du centre-ville de Clermont-l'Hérault, notamment en zone UA et UB :

- Les commerces de détails sont autorisés uniquement en UEa, UEb et UEd ;
- Les activités de restauration sont autorisées uniquement en UEa, UEb et UEd ;
- Le commerce de gros est autorisé uniquement en UEd et UEe ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées uniquement en UEa, UEb et UEd ;
- Les hébergements hôteliers et touristiques sont autorisés uniquement en UEa, UEb et UEd ;
- Les industries sont autorisées uniquement en UEc, UEd et UEe ;
- Les entrepôts sont autorisés uniquement en UEd et UEe ;
- Les bureaux sont autorisés uniquement en UEa, UEb et UEd.

### **4. Logement**

Les logements sont interdits en UEc, UEd et UEe.

**En UEa et UEb**, seules l'extension, la modification et la rénovation des logements existants sont autorisées. La création de nouveaux logements est interdite.

### **5. Installations classées pour la protection de l'environnement**

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

### **6. Changements de destination**

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement.

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

## **Article 3. UE – MIXITE SOCIALE**

---

Sans objet.

## SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4. UE – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

##### 1.1. Cas général

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

##### 1.2. Implantations par rapport aux grands axes routiers

**En UEd et UEe**, pour l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions et installations autres que celles visées à l'article L.111-7 du même code doivent s'implanter à au moins :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A75.

#### **Article L.111-7 du code de l'urbanisme**

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.*

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

##### 2.1. Cas général

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des limites séparatives. Toutefois, lorsque des mesures sont prises pour limiter la propagation des incendies, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

#### 3. Volumétrie des constructions

Les constructions devront présenter une volumétrie simple s'inspirant des formes rappelant le parallélépipède rectangle.

#### 4. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faitage ou à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

**En UEa**, la hauteur totale maximale autorisée est de 13,00 mètres.

**En UEb**, la hauteur totale maximale autorisée est de 10,00 mètres.

**En UEc**, la hauteur totale maximale autorisée est de 10,00 mètres.

**En UEc1**, la hauteur totale maximale autorisée est de 15,00 mètres.

**En UEd**, la hauteur totale maximale autorisée est de 10,00 mètres.

**En UEe**, la hauteur totale maximale autorisée est de 15,00 mètres.

#### 5. Emprise au sol des constructions

**L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'assiette foncière des constructions.**

## Article 5. UE – STATIONNEMENT

---

### 1. Généralités

Toute aire de stationnement doit prévoir une part minimale de 5 emplacements réservés aux deux-roues motorisés et 5 emplacements pour deux-roues non motorisés. Les aires de stationnement doivent privilégier le minimum de surfaces imperméables et l'usage de matériaux et techniques favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

La dimension minimale est de 5,00 x 2,50 mètres pour une place de stationnement véhicule en bataille (perpendiculaire à la voie qui la dessert) et de 5,00 x 2,00 mètres pour une place de stationnement véhicule longitudinale (parallèle à la voie qui la dessert).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Le stationnement à l'arrière des bâtiments devra être privilégié.

Pour le fonctionnement de l'établissement, seront réalisées les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

### 2. Règles applicables aux logements

Il sera réalisé un minimum de :

- 2 places de stationnement véhicule par logement ;
- 2 emplacements vélo.

### 3. Règles applicables à l'artisanat et commerce de détail

Les aires de stationnement seront réalisées conformément aux dispositions de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme. Toutefois, l'emprise des aires de stationnement pourra excéder le plafond légal et atteindre au plus 100% de la surface de plancher affectée aux commerces.

Il sera également réalisé un minimum de :

- 2 emplacements deux-roues motorisés ;
- 5 emplacements vélo couverts et préférentiellement situés à proximité de l'entrée des constructions.

### 4. Règles applicables à la restauration

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 2 emplois, toujours arrondis à l'unité supérieure ;
- 1 place de stationnement véhicule pour 4 couverts ;
- 1 emplacement deux-roues motorisé pour 20 couverts ;
- 1 emplacement vélo par tranche de 10 couverts, toujours arrondis à l'unité supérieure.

### 5. Règles applicables aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux bureaux

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- 1 emplacement deux-roues motorisé par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- 5 emplacements vélo couverts et préférentiellement situés à proximité de l'entrée des constructions.

### 6. Règles applicables aux hébergements hôteliers et touristiques

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 2 emplois, toujours arrondis à l'unité supérieure ;
- 1 place de stationnement véhicule par unité d'hébergement.

## 7. Règles applicables aux commerces de gros, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, aux industries et entrepôts

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 2 emplois, toujours arrondis à l'unité supérieure ;
- 1 emplacement poids-lourds par tranche de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 emplacement deux-roues motorisé par tranche de 10 emplois, toujours arrondis à l'unité supérieure ;
- 5 emplacements vélo couverts et préférentiellement situés à proximité de l'entrée des constructions.

## Article 6. UE – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

**En UEe**, les opérations d'aménagement et de construction devront prendre en compte les contraintes et objectifs définis dans l'étude paysagère jointe en annexe du PLU en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (ancien L.111-1-4).

### 1. Toiture et couverture

Les toitures seront à faible pente (inférieure ou égale à 15%) et traitées avec soin comme une cinquième façade.

Les toitures pourront être végétalisées.

Pour les constructions édifiées en limite séparative, les faitages seront perpendiculaires à cette limite.

Les éléments techniques de toiture (climatisation, machinerie...) doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment et ne pas générer d'excroissance préjudiciable à la volumétrie générale des toitures.

### 2. Façades

#### 2.1. Principes généraux

Toutes les façades, y compris en pignon, doivent être traitées avec le même soin architectural et d'aspect, même en limite séparative.

L'ensemble des façades des constructions édifiées sur une parcelle sera traité avec le même soin (y compris en limite séparative) et seront en harmonie avec les bâtiments existants. La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, seront précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Les façades entièrement vitrées et les murs rideaux sont autorisés.

L'utilisation de bardages est autorisée. Leur pose sera préférentiellement horizontale.

L'utilisation de résilles en façade est autorisée dès lors qu'elles ne représentent pas plus de 35% de la surface totale d'une même façade.

L'installation de panneaux solaires et/ou photovoltaïques en façade est autorisée sur l'ensemble des façades de la construction.

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

#### 2.2. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2,00 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

#### 2.3. Lignes électriques

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

## 2.4. Colorimétrie et matériaux des façades

Par souci de simplicité et d'esthétique, les constructions se composeront d'au plus 2 couleurs et 2 matériaux sur l'ensemble des façades (hors menuiseries, façades vitrées et murs rideaux).

En dehors de l'usage de matériaux bruts non destinés à être enduits ou peints (le zinc et le bois par exemple), les façades devront se rapprocher des teintes définies dans le nuancier de couleur joint en annexe du règlement. Toutefois, des couleurs différentes pourront être utilisées pour souligner un élément d'architecture de petite dimension par rapport au volume d'ensemble (porche, bandeau, corniche, auvent, chaînage d'angle, entrées, etc.).

## Article 7. UE – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

### 1. Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements véhicule.

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

**Le coefficient d'espace libre est fixé à 30% minimum de l'assiette foncière de la construction.**

### 2. Espaces et éléments protégés

Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter à l'article 5 et à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.4.

### 3. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

Les murs pleins toute hauteur sont autorisés partiellement en clôture donnant sur les voies et emprises publiques : ils seront réalisés uniquement au droit des accès sur une longueur cumulée au plus égale à 15,00 mètres et enduits sur toutes les faces.

Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques doivent être doublées d'une haie végétale composée d'au moins trois essences locales sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe.

**En UEa et UEb**, les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques se composeront d'un grillage à maille rigide blanc, sans mur bahut.

**En UEc et UEe**, les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques se composeront d'un grillage à maille rigide vert foncé, sans mur bahut.

**En UEd**, les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques se composeront d'un grillage à maille rigide blanc disposé sur un mur bahut d'au plus 0,50 mètre de hauteur enduit sur toutes ses faces.

Les clôtures entre limites séparatives doivent favoriser la transparence hydraulique.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

## Article 8. UE – ACCES ET VOIRIE

### 1. Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'écoulement des eaux de pluie ne doit pas être entravé.

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

**En UEa, UEb, UEd et UEe**, les nouveaux accès directs et individuels depuis la RD2, la RD609, la RD908 et la RD909d sont interdits.

## 2. Voirie

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

## Article 9. UE – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

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

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

### 1. Eau potable

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

### 2. Défense incendie

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

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

### 3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

### 4. Assainissement des eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines. De même, le rejet des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires ») est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

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

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder.

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

### 5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

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

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

### 6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.



# ZONE UEP

## Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine équipée qui comprend différents secteurs de Clermont-l'Hérault destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'objectif de la zone est de conserver sa vocation d'accueil d'équipements d'intérêt général. Elle regroupe notamment les équipements suivants : hôpital, stades, salles de sports et gymnases, piscine, école, collège, lycée, cimetière, gendarmerie, EHPAD...

La zone Uep comprend cinq sous-zones dans lesquelles des règles différentes sont édictées pour assurer l'insertion des constructions dans leur environnement urbain immédiat. Des règles différentes sont également édictées Uep2 dans laquelle une diversification des activités en lien avec les loisirs et le tourisme est souhaitée.

Les règles applicables à la zone doivent permettre de favoriser l'innovation architecturale et la construction d'équipements d'architecture contemporaine.

## Servitudes d'Utilité Publique

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
  - Église Saint-Paul – Classement par liste de 1840 ;
  - Chapelle Notre-Dame-du-Peyrou – Classement du 24 septembre 1990 ;
  - Monument aux morts, square Général De Gaulle, parcelle BP152 – Classement du 29 mars 2005 ;
  - Vestiges du château – Inscription du 28 juin 1927 ;
  - Ancienne chapelle des Pénitents – Inscription du 16 janvier 1939 ;
  - Maison « Brives », rue d'Arboras, parcelle AD1137 en partie : porte de la Tourelle d'Escamoer et fenêtre la surmontant – Inscription du 16 mars 1964 ;
  - Ancien couvent de Notre-Dame de Gorjan (toit, façade, chapelle, escalier et plafond du 2<sup>ème</sup> étage – Inscription partielle du 9 juillet 1981 ;
  - Maison « Tomasinelli », place Paul Demarne, parcelle AD251 : porte sur rue avec balcon la surmontant, la porte donnant accès à l'escalier – Inscription partielle du 30 mai 1984 ;
  - Ancienne chapelle du couvent des Recollets – Inscription du 3 mai 2007 ;
  - Grange de Verny ou Grange Basse, lieu-dit Métairie de Verny – Inscription du 12 juin 2007 ;
- AC2 : Servitude de protection des Sites et Monuments naturels
  - Site classé du Salagou, ensemble formé par la vallée et le lac du Salagou, le cirque de Mourèze et leurs abords – Classement par décret en Conseil d'État du 21 août 2003 ;
  - Les abords de la chapelle Notre-Dame du Peyrou, parcelles H604, H605, H606 et H1179 en partie – Inscription par arrêté du 31 janvier 1945 ;
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales :
  - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable du Mas Audran – Commune de Lacoste – DUP du 20 juillet 1991 ;
  - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de Cambous – Commune de Ceyras – DUP du 30 septembre 1986 ;
  - Rayon de 1500 mètres de protection générale du Puits Roujals – Commune de Ceyras – DUP du 25 septembre 1954 ;
- I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz :
  - Canalisation 67-7 Paulhan-Bédarieux et branchement de Clermont-l'Hérault, diamètre 100 mm – Poste de livraison distribution publique à 2,5 bar au lieu-dit « l'Arnet » - Création d'une bande non aedificandi de 2 mètres de part et d'autre de la canalisation ;
  - Antenne de Clermont-l'Hérault – GRT Gaz – Diamètre 100 mm – Pression maximale en service de 67,7 bar – Zone de dangers significatifs (effets irréversibles) de 25 mètres – Zone de dangers graves (effets létaux) de 15 mètres – Zone de dangers très graves (effets létaux significatifs) de 10 mètres ;
  - Antenne de Lodève – GRT Gaz – Diamètre 100 mm – Pression maximale en service de 67,7 bar – Zone de dangers significatifs (effets irréversibles) de 25 mètres – Zone de dangers graves (effets létaux) de 15 mètres – Zone de dangers très graves (effets létaux significatifs) de 10 mètres ;
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :

Ligne à 2 x 225 kV Fouscaïs-Tamareau (23 avril 1986) ;  
Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Sangonis (DUP du 9 juin 1989) ;  
Ligne à 63 kV Fouscaïs-Lavagnac (DUP du 22 février 1990) ;  
Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont I / Fouscaïs-Le Puech (07 avril 1989) ;  
Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont II / Fouscaïs-Bédarieux (07 avril 1989) ;

- I6 : Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires des titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrière :
  - Permis exclusif de recherche de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis de Clermont-l'Hérault » à la société KELT ENERGIE France – décret du 16 mars 1993
- PT1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques :
  - Relais de télévision du *Puech Gorjan* (13 février 1978) ;
- PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État :
  - Relais de télévision du *Puech Gorjan* (25 octobre 1977) ;
- T1 : Servitudes relatives au chemin de fer :
  - Emprise de la voie ferrée de la ligne Paulhan-Rabieux (15 juillet 1845).

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

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

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

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<b>INTERDIT</b>
	Exploitation forestière	<b>INTERDIT</b>
Habitation	Logement	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Hébergement	<b>INTERDIT</b>
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	<b>INTERDIT</b>
	Restauration	<b>INTERDIT</b>
	Commerce de gros	<b>INTERDIT</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>INTERDIT</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Cinéma	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>AUTORISÉ</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>AUTORISÉ</b>
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>AUTORISÉ</b>
	Salles d'art et de spectacle	<b>AUTORISÉ</b>
	Équipements sportifs	<b>AUTORISÉ</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>AUTORISÉ</b>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	<b>INTERDIT</b>
	Entrepôt	<b>INTERDIT</b>
	Bureau	<b>INTERDIT</b>
	Centre de congrès et d'exposition	<b>INTERDIT</b>

#### 2. Utilisations et affections des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,

- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

## **Article 2. UEP – INTERDICTION ET LIMITATION DES CERTAINS USAGES ET AFFECTIIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

---

### **1. Logements**

Seuls les logements de fonctions rattachés à un équipement d'intérêt collectif ou service public sont autorisés.

### **2. Hébergement hôtelier et touristique et cinéma**

Les hébergements hôteliers et touristiques et les cinémas sont autorisés en Uep3 uniquement.

### **3. Changements de destination**

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement.

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

## **Article 3. UEP – MIXITE SOCIALE**

---

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4. UEP – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

##### 1.1. Cas général

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

##### 1.2. Implantations par rapport aux grands axes routiers

**En Uep3**, pour l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions et installations autres que celles visées à l'article L.111-7 du même code doivent s'implanter à au moins :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD609.

**En Uep4**, pour l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions et installations autres que celles visées à l'article L.111-7 du même code doivent s'implanter à au moins :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A75 ;
- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD609.

**En Uep5**, pour l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions et installations autres que celles visées à l'article L.111-7 du même code doivent s'implanter à au moins :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A75 ;
- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD609.

#### **Article L.111-7 du code de l'urbanisme**

*L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :*

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.*

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

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des limites séparatives.

#### 3. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur totale maximale autorisée est de

- **En Uep1 et Uep3** : 15,00 mètres et 4 niveaux (R+3) ;
- **En Uep2** : 12,00 mètres et 3 niveaux (R+2) ;
- **En Uep4 et Uep5** : 8,50 mètres et 2 niveaux (R+1).

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

#### 4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de l'assiette foncière des constructions.

## Article 5. UEP – STATIONNEMENT

---

### 1. Généralités

Toute aire de stationnement doit prévoir une part minimale de 5 emplacements réservés aux deux-roues motorisés et 5 emplacements pour deux-roues non motorisés. Les aires de stationnement doivent présenter le minimum de surfaces imperméables et privilégier l'usage de matériaux et techniques favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

La dimension minimale est de 5,00 x 2,50 mètres pour une place de stationnement véhicule en bataille (perpendiculaire à la voie qui la dessert) et de 5,00 x 2,00 mètres pour une place de stationnement véhicule longitudinale (parallèle à la voie qui la dessert).

Les aires de stationnement doivent être proportionnées aux activités et favoriser la mutualisation avec les équipements et activités avoisinants.

## Article 6. UEP – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

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

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

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

## Article 7. UEP – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

---

### 1. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements véhicule.

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

### 2. Espaces et éléments protégés

Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter à l'article 5 et à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.4.

### 3. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres excepté pour les établissements d'enseignement où la hauteur maximale est de 3,00 mètres.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

## Article 8. UEP – ACCES ET VOIRIE

---

### 1. Accès

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

Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

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

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera toujours sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation et le moindre risque pour les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...). Les nouveaux accès sur les routes départementales peuvent être interdits s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'écoulement des eaux de pluie ne doit pas être entravé.

## 2. Voirie

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

## Article 9. UEP – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

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

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

### 1. Eau potable

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

### 2. Défense incendie

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

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

### 3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

### 4. Assainissement des eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines. De même, le rejet des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires ») est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

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

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder.

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

### 5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de

câbles ou de goulottes en façade. Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables. Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

## 6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

# ZONE UT

## Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine réservée à l'accueil d'activités et équipements de tourisme et de loisirs de la base de loisirs du Lac du Salagou.

La zone UT comprend notamment le camping et la base de plein air du Lac du Salagou.

Le développement de la zone doit être limité, organisé et intégré afin de ne pas compromettre l'intérêt historique, écologique et paysager du Lac du Salagou classé Grand Site de France.

## Servitudes d'Utilité Publique

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
  - Église Saint-Paul – Classement par liste de 1840 ;
  - Chapelle Notre-Dame-du-Peyrou – Classement du 24 septembre 1990 ;
  - Monument aux morts, square Général De Gaulle, parcelle BP152 – Classement du 29 mars 2005 ;
  - Vestiges du château – Inscription du 28 juin 1927 ;
  - Ancienne chapelle des Pénitents – Inscription du 16 janvier 1939 ;
  - Maison « Brives », rue d'Arboras, parcelle AD1137 en partie : porte de la Tourelle d'Escamoer et fenêtre la surmontant – Inscription du 16 mars 1964 ;
  - Ancien couvent de Notre-Dame de Gorjan (toit, façade, chapelle, escalier et plafond du 2<sup>ème</sup> étage – Inscription partielle du 9 juillet 1981 ;
  - Maison « Tomasinelli », place Paul Demarne, parcelle AD251 : porte sur rue avec balcon la surmontant, la porte donnant accès à l'escalier – Inscription partielle du 30 mai 1984 ;
  - Ancienne chapelle du couvent des Recollets – Inscription du 3 mai 2007 ;
  - Grange de Verny ou Grange Basse, lieu-dit Métairie de Verny – Inscription du 12 juin 2007 ;
- AC2 : Servitude de protection des Sites et Monuments naturels
  - Site classé du Salagou, ensemble formé par la vallée et le lac du Salagou, le cirque de Mourèze et leurs abords – Classement par décret en Conseil d'État du 21 août 2003 ;
  - Les abords de la chapelle Notre-Dame du Peyrou, parcelles H604, H605, H606 et H1179 en partie – Inscription par arrêté du 31 janvier 1945 ;
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales :
  - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable du Mas Audran – Commune de Lacoste – DUP du 20 juillet 1991 ;
  - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de Cambous – Commune de Ceyras – DUP du 30 septembre 1986 ;
  - Rayon de 1 500 mètres de protection générale du Puits Roujals – Commune de Ceyras – DUP du 25 septembre 1954 ;
- I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz :
  - Canalisation 67-7 Paulhan-Bédarieux et branchement de Clermont-l'Hérault, diamètre 100 mm – Poste de livraison distribution publique à 2,5 bar au lieu-dit « l'Arnet » - Création d'une bande non aedificandi de 2 mètres de part et d'autre de la canalisation ;
  - Antenne de Clermont-l'Hérault – GRT Gaz – Diamètre 100 mm – Pression maximale en service de 67,7 bar – Zone de dangers significatifs (effets irréversibles) de 25 mètres – Zone de dangers graves (effets létaux) de 15 mètres – Zone de dangers très graves (effets létaux significatifs) de 10 mètres ;
  - Antenne de Lodève – GRT Gaz – Diamètre 100 mm – Pression maximale en service de 67,7 bar – Zone de dangers significatifs (effets irréversibles) de 25 mètres – Zone de dangers graves (effets létaux) de 15 mètres – Zone de dangers très graves (effets létaux significatifs) de 10 mètres ;
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :
  - Ligne à 2 x 225 kV Fouscaïs-Tamareau (23 avril 1986) ;
  - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Sangonis (DUP du 9 juin 1989) ;
  - Ligne à 63 kV Fouscaïs-Lavagnac (DUP du 22 février 1990) ;
  - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont I / Fouscaïs-Le Puech (07 avril 1989) ;
  - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont II / Fouscaïs-Bédarieux (07 avril 1989) ;

- I6 : Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires des titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrière :
  - Permis exclusif de recherche de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis de Clermont-l'Hérault » à la société KELT ENERGIE France – décret du 16 mars 1993
- PT1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques :
  - Relais de télévision du *Puech Gorjan* (13 février 1978) ;
- PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État :
  - Relais de télévision du *Puech Gorjan* (25 octobre 1977) ;
- T1 : Servitudes relatives au chemin de fer :
  - Emprise de la voie ferrée de la ligne Paulhan-Rabieux (15 juillet 1845).

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

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

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

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<b>INTERDIT</b>
	Exploitation forestière	<b>INTERDIT</b>
Habitation	Logement	<b>INTERDIT</b>
	Hébergement	<b>INTERDIT</b>
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Restauration	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Commerce de gros	<b>INTERDIT</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Cinéma	<b>INTERDIT</b>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>INTERDIT</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>INTERDIT</b>
	Salles d'art et de spectacle	<b>INTERDIT</b>
	Équipements sportifs	<b>INTERDIT</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	<b>INTERDIT</b>
	Entrepôt	<b>INTERDIT</b>
	Bureau	<b>INTERDIT</b>
	Centre de congrès et d'exposition	<b>INTERDIT</b>

#### 2. Utilisations et affections des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...

- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichage dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

## **Article 2. UT – INTERDICTION ET LIMITATION DES CERTAINS USAGES ET AFFECTIIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

---

### **1. Hébergement hôtelier et touristique**

Seuls les hébergements hôteliers et touristiques de plein air et leurs annexes sont autorisés (campings...).

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

Seuls les locaux techniques nécessaires à l'équipement de la zone sont autorisés, notamment aux réseaux tels que local fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, micro station d'épuration, etc.

### **3. Artisanat et commerces de détails, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, autres équipements recevant du public**

Seules les constructions nécessaires à l'aménagement et au développement du *Grand Site Salagou – Cirque de Moureze* sont autorisées et ce dans le cadre de programme d'aménagement défini par la collectivité.

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

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement.

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

## **Article 3. UT – MIXITE SOCIALE**

---

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4. UT – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des limites séparatives.

#### 3. Implantations des piscines

Les piscines doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres de toutes limites.

#### 4. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur totale maximale autorisée est de 5,00 mètres.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

#### 5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

### Article 5. UT – STATIONNEMENT

#### 1. Généralités

Toute aire de stationnement doit prévoir une part minimale de 5 emplacements réservés aux deux-roues motorisés et 5 emplacements pour deux-roues non motorisés. Les aires de stationnement doivent présenter le minimum de surfaces imperméables et privilégier l'usage de matériaux et techniques favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

La dimension minimale est de 5,00 x 2,50 mètres pour une place de stationnement véhicule en bataille (perpendiculaire à la voie qui la dessert) et de 5,00 x 2,00 mètres pour une place de stationnement véhicule longitudinale (parallèle à la voie qui la dessert).

#### 2. Hébergement hôtelier et touristique

Est exigé 1 emplacement véhicule par unité d'hébergement en plus des emplacements nécessaires au personnel.

### Article 6. UT – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

## Article 7. UEP – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

### 1. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements véhicule.

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

### 2. Espaces et éléments protégés

Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter à l'article 5 et à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.4.

### 3. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

## Article 8. UT – ACCES ET VOIRIE

### 1. Accès

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

Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

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

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera toujours sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation et le moindre risque pour les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...). Les nouveaux accès sur les routes départementales peuvent être interdits s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'écoulement des eaux de pluie ne doit pas être entravé.

### 2. Voirie

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

## Article 9. UT – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

### 1. Eau potable

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

## 2. Défense incendie

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

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

## 3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

## 4. Assainissement des eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines. De même, le rejet des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires ») est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

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

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder.

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

## 5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

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

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

## 6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.



**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
A URBANISER**



# ZONE AU1

## Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée située dans le quartier de l'Arnet en continuité de l'urbanisation existante et en limite avec les espaces agricoles et naturels de Clermont-l'Hérault destinée à être urbanisée à court terme.

L'objectif de la zone est d'accueillir de nouveaux logements tout en traitant et valorisant les franges urbaines en fin d'urbanisation.

## Servitudes d'Utilité Publique

La zone AU1 est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
  - Église Saint-Paul – Classement par liste de 1840 ;
  - Chapelle Notre-Dame-du-Peyrou – Classement du 24 septembre 1990 ;
  - Monument aux morts, square Général De Gaulle, parcelle BP152 – Classement du 29 mars 2005 ;
  - Vestiges du château – Inscription du 28 juin 1927 ;
  - Ancienne chapelle des Pénitents – Inscription du 16 janvier 1939 ;
  - Maison « Brives », rue d'Arboras, parcelle AD1137 en partie : porte de la Tourelle d'Escamoer et fenêtre la surmontant – Inscription du 16 mars 1964 ;
  - Ancien couvent de Notre-Dame de Gorjan (toit, façade, chapelle, escalier et plafond du 2<sup>ème</sup> étage – Inscription partielle du 9 juillet 1981 ;
  - Maison « Tomasinelli », place Paul Demarne, parcelle AD251 : porte sur rue avec balcon la surmontant, la porte donnant accès à l'escalier – Inscription partielle du 30 mai 1984 ;
  - Ancienne chapelle du couvent des Recollets – Inscription du 3 mai 2007 ;
  - Grange de Verny ou Grange Basse, lieu-dit Métairie de Verny – Inscription du 12 juin 2007 ;
- AC2 : Servitude de protection des Sites et Monuments naturels
  - Site classé du Salagou, ensemble formé par la vallée et le lac du Salagou, le cirque de Mourèze et leurs abords – Classement par décret en Conseil d'État du 21 août 2003 ;
  - Les abords de la chapelle Notre-Dame du Peyrou, parcelles H604, H605, H606 et H1179 en partie – Inscription par arrêté du 31 janvier 1945 ;
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales :
  - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable du Mas Audran – Commune de Lacoste – DUP du 20 juillet 1991 ;
  - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de Cambous – Commune de Ceyras – DUP du 30 septembre 1986 ;
  - Rayon de 1500 mètres de protection générale du Puits Roujals – Commune de Ceyras – DUP du 25 septembre 1954 ;
- I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz :
  - Canalisation 67-7 Paulhan-Bédarieux et branchement de Clermont-l'Hérault, diamètre 100 mm – Poste de livraison distribution publique à 2,5 bar au lieu-dit « l'Arnet » - Création d'une bande non aedificandi de 2 mètres de part et d'autre de la canalisation ;
  - Antenne de Clermont-l'Hérault – GRT Gaz – Diamètre 100 mm – Pression maximale en service de 67,7 bar – Zone de dangers significatifs (effets irréversibles) de 25 mètres – Zone de dangers graves (effets létaux) de 15 mètres – Zone de dangers très graves (effets létaux significatifs) de 10 mètres ;
  - Antenne de Lodève – GRT Gaz – Diamètre 100 mm – Pression maximale en service de 67,7 bar – Zone de dangers significatifs (effets irréversibles) de 25 mètres – Zone de dangers graves (effets létaux) de 15 mètres – Zone de dangers très graves (effets létaux significatifs) de 10 mètres ;
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :
  - Ligne à 2 x 225 kV Fouscaïs-Tamareau (23 avril 1986) ;
  - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Sangonis (DUP du 9 juin 1989) ;
  - Ligne à 63 kV Fouscaïs-Lavagnac (DUP du 22 février 1990) ;
  - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont I / Fouscaïs-Le Puech (07 avril 1989) ;
  - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont II / Fouscaïs-Bédarieux (07 avril 1989) ;
- I6 : Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires des titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrière :

- Permis exclusif de recherche de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis de Clermont-l'Hérault » à la société KELT ENERGIE France – décret du 16 mars 1993
- PT1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques :
  - Relais de télévision du *Puech Gorjan* (13 février 1978) ;
- PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État :
  - Relais de télévision du *Puech Gorjan* (25 octobre 1977) ;
- T1 : Servitudes relatives au chemin de fer :
  - Emprise de la voie ferrée de la ligne Paulhan-Rabieux (15 juillet 1845).

## Prescriptions particulières applicables à la zone

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

- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue de XXXX.
- des immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt culturel et historique ;
- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial ;
- une servitude de mixité sociale applicable sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme ;

## Risques et nuisances

La zone UB est concernée par un risque inondation par débordement des cours d'eau (Cf. article 7 des dispositions générales).

La zone UB est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN** (Cf. article 8 des dispositions générales et annexe XXXX).

La commune est concernée par un risque incendie **TRÈS FORT** au DDRM de l'Hérault en 2012 (Cf. article 9 des dispositions générales).

La zone UB est concernée par des prescriptions d'isolement acoustique renforcées en application de l'arrêté préfectoral du 21 mai 2014 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres de transport (Cf. annexe XXXX).

**SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

**Article 1. AU1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES**

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

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<b>INTERDIT</b>
	Exploitation forestière	<b>INTERDIT</b>
Habitation	Logement	<b>AUTORISÉ</b>
	Hébergement	<b>INTERDIT</b>
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	<b>INTERDIT</b>
	Restauration	<b>INTERDIT</b>
	Commerce de gros	<b>INTERDIT</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>INTERDIT</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>INTERDIT</b>
	Cinéma	<b>INTERDIT</b>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>INTERDIT</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>INTERDIT</b>
	Salles d'art et de spectacle	<b>INTERDIT</b>
	Équipements sportifs	<b>INTERDIT</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>INTERDIT</b>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	<b>INTERDIT</b>
	Entrepôt	<b>INTERDIT</b>
	Bureau	<b>INTERDIT</b>
	Centre de congrès et d'exposition	<b>INTERDIT</b>

**2. Utilisations et affections des sols**

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

## **Article 2. AU1 – INTERDICTION ET LIMITATION DES CERTAINS USAGES ET AFFECTIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

---

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

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

### **2. Installations classées pour la protection de l'environnement**

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

### **3. Changements de destination**

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement.

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

## **Article 3. AU1 – MIXITE SOCIALE**

---

Les projets de création d'au moins 10 logements (opération d'ensemble, construction nouvelle, division d'un immeuble et changement de destination) consacreront 20% du nombre total de logements à produire par le projet pour la réalisation de logements accessibles (locatif social, intermédiaire, aidé, conventionné, primo-accession...). Le nombre de logement accessible sera toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 12 logements à créer dont 2,4 accessibles (20%) soit 3 accessibles).

## **SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Article 4. AU1 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

##### **1.1. Cas général**

Les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des voies publiques (circulation automobile) et 3,00 mètres des emprises publiques (voies douces, piétonnes et cyclables hors voirie, espace vert, etc.) existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisés :

- Lorsque le projet participe, avec une construction existante, à la réalisation d'un front bâti continu pour former une unité architecturale ;
- Lorsqu'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'elle précise les conditions d'implantation sans que le retrait par rapport aux voies et emprises publiques ne puisse être inférieur à 3,00 mètres ;
- Lorsque la construction présente une longueur totale sur la même limite d'au plus 4,00 mètres.

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

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

##### **2.1. Cas général**

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisés :

- Lorsque les constructions ne dépassent pas 4,00 mètres de hauteur et 10,00 mètres de longueur cumulée sur la même limite ;
- Lorsque la construction s'appuie sur une construction existante sur le fond voisin de gabarit sensiblement identique ;
- Lorsqu'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'elle précise les conditions d'implantation, excepté sur les limites du terrain où est réalisée l'opération.

#### **3. Implantations des piscines et locaux techniques**

##### **3.1. Piscines**

Les piscines doivent s'implanter à au moins 1,00 mètre de toutes limites pour autant qu'aucun élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Dans tous les autres cas, les piscines devront respecter les mêmes règles que précédemment aux points 1 et 2 de l'article 4.

##### **3.2. Locaux techniques**

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

#### **4. Implantation des constructions par rapport au terrain naturel**

Toute construction nouvelle, y compris les extensions, située dans le périmètre d'une zone inondable définie au plan de zonage doivent maintenir la surface du premier plancher habitable à une cote d'au moins +0,60 mètre du terrain naturel. Cette cote est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sur le périmètre de la construction.

### **CROQUIS**

Les constructions doivent s'implanter obligatoirement dans le sens de la pente du terrain naturel. La création de déblais et remblais constituant une plateforme de plus de 200 m<sup>2</sup> est interdite. Les déblais et remblais devront favoriser la création de terrasses successives.

### **CROQUIS**

## 5. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faîtage ou à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,50 mètres.

## 6. Emprise au sol des constructions

**L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de l'assiette foncière des constructions.**

## Article 5. AU1 – STATIONNEMENT

---

### 1. Généralités

Toute aire de stationnement doit prévoir une part minimale de 5 emplacements réservés aux deux-roues motorisés et 5 emplacements pour deux-roues non motorisés. Les aires de stationnement doivent privilégier le minimum de surfaces imperméables et l'usage de matériaux et techniques favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

La dimension minimale est de 5,00 x 2,50 mètres pour une place de stationnement véhicule en bataille (perpendiculaire à la voie qui la dessert) et de 5,00 x 2,00 mètres pour une place de stationnement véhicule longitudinale (parallèle à la voie qui la dessert).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Le stationnement à l'arrière des bâtiments devra être privilégié.

Pour le fonctionnement de l'établissement, seront réalisées les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

### 2. Règles applicables aux logements

Il sera réalisé un minimum de :

- 2 places de stationnement véhicule par logement ;
- 2 emplacements vélo par logement.

Ces dispositions sont applicables aux nouvelles constructions et à tout logement créé ou existant dans le cadre d'une division en plusieurs logements d'une construction existante.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé en plus des obligations ci-dessus 1 place de stationnement sur les voies et emprises publiques pour 2 logements.

## Article 6. AU1 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

### 1. Toitures

Les dispositions ci-après s'appliquent aux nouvelles constructions ainsi qu'aux modifications des toitures existantes entraînant des travaux de maçonnerie.

#### 1.1. Formes de toiture

Les toitures auront une pente comprise entre 28% et 33%. Des pentes de toitures inférieures seront autorisées pour les vérandas. Dans le cas d'une toiture monopente, la longueur du rampant est limitée à 7,00 mètres.

Les toits-terrasses sont autorisés partiellement sur au plus 30% de la surface totale des toitures d'une même construction. Les toits-terrasses situés à moins de 3,00 mètres des limites séparatives seront inaccessibles.

#### 1.2. Finition des toitures à pente / débords de toiture

Pour les toitures à pentes, des débords de toiture seront réalisés.

Les débords sur les murs pignons sont à éviter. Toutefois, lorsqu'ils seront réalisés, ils se composeront de la manière suivante :

- une avancée de charpente d'au plus 0,20 mètre, obligatoirement habillé d'un coffrage de la même couleur et teinte que les menuiseries de la construction ou en harmonie avec la couleur des façades.

Les débords sur les murs gouttereaux (rives d'égout) sont obligatoires. Ils seront composés de l'une des manières suivantes et intégreront, le cas échéant, les dispositifs de récupération des eaux de pluie (gouttière) :

- 1 à 2 rangs de génoises, éventuellement intercalés par un parefeuille, les génoises préfabriquées sont à éviter ;
- une corniche faiblement moulurée ;
- une avancée de charpente de 0,20 à 1,00 mètre, obligatoirement habillé d'un coffrage de la même couleur et teinte que les menuiseries de la construction ou en harmonie avec la couleur des façades.

## 2. Couvertures

Les toitures à pentes seront soit :

- en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, méridionale et à emboîtement, de teinte claire (rosé par exemple). Les éléments de toiture type chatière, faîtière, lanterne ou poinçon seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, puits de lumière et verrières.

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude peuvent être disposées en toiture et ne doivent pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. En outre, lorsqu'elles sont disposées sur des toitures à pente, les installations doivent être implantées avec la même inclinaison.

### CROQUIS

Les châssis de toit sont autorisés. Les fenêtres de toit, lucarnes, etc. sont interdites.

### CROQUIS

## 3. Façades

### 3.1. Dispositions générales

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes. En outre, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes et les soutènements des terrasses situées dans le prolongement des constructions doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les enduits seront talochés ou grattés fins. Les enduits plastiques, les enduits projetés à la truelle à grains grossiers, les enduits écrasés et les enduits projetés à gouttelettes ou de type tyrolien sont interdits.

L'utilisation de la pierre locale, du métal, du bois ou du verre sont autorisés de manière ponctuelle (soubassement, porche d'entrée, etc.). Les façades en bois doivent être conçues de façon à créer une harmonie à l'échelle de l'ensemble des façades de la construction. Les bardages en bois seront maintenus dans leur aspect naturel (traitement incolore du bois).

Les conduits de cheminée, câbles, conduites... visibles en façade sont interdits à l'exception des descentes d'eau pluviale et des gouttières.

Pour les nouvelles constructions, tout ornement et toute fantaisie architecturale sont proscrits (enjolivures, exubérances, rajouts, garnitures, fers forgés trop travaillés, faux décors, arcature indépendante, balustre...).

Pour les nouvelles constructions, hors extensions et surélévation d'une construction existante, tous les linteaux seront droits (horizontaux).

Les conduits de cheminée, câbles, conduites... visibles en façade sont interdits à l'exception des descentes d'eau pluviale et des gouttières.

Un soin particulier sera apporté au positionnement des ouvertures et au rythme des pleins et des vides.

### 3.2. Menuiseries

La couleur des menuiseries se conformera au nuancier joint en annexe du présent règlement.

La couleur des volets devra s'harmoniser avec celle des fenêtres, portes, portes-fenêtres.

Les volets avec écharpe en « Z » sont interdits pour les nouvelles constructions et en remplacement de volets existants de toute une construction.

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits, les poses sous linteau sont admises sous réserve que les qualités architecturales de la construction ne soient pas altérées et que leur teinte s'harmonise avec celle des façades et des menuiseries.

Les débords de toiture par avancée de toiture seront obligatoirement habillés. Leur teinte sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries.

### 3.3. Serrurerie et ferronnerie

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie pourra être réalisé en métal. Dans ce cas, ces éléments auront la même teinte que les menuiseries. L'utilisation du bois est interdite pour les garde-corps, sauf pour les mains courantes.

Les barreaudages verticaux sont à privilégier.

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

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries. Les gouttières et descentes en PVC de section circulaire seront à éviter, l'acier et les sections carrées ou rectangulaires sont à privilégier.

### 3.5. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à au moins de 2,00 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes.

La pose d'antennes et de paraboles en façade donnant sur les voies et emprises publiques est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

## 4. Bâti protégé

## Article 7. AU1 – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

### 1. Espaces libres et plantations

#### 1.1. Espaces libres

Le coefficient d'espace libre est fixé à 35% minimum. Ce coefficient peut être mutualisé pour l'ensemble des lots d'une même opération d'ensemble.

#### 1.2. Plantations

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

Les plantations se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantations.

Les haies doivent se composer d'au moins 4 essences. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques.

Les plantations d'arbres imposées ci-dessous sur les voies et emprises publiques des opérations d'ensemble doivent se composer d'au moins 3 essences.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre par tranche de 75 m<sup>2</sup> d'espace libre des emprises publiques (hors stationnement et espaces libres des voiries) et réceptions des opérations d'ensemble, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 73 m<sup>2</sup> = 1 tranche soit 1 arbre ; 78 m<sup>2</sup> = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres seront regroupés par 3 minimum et disposés sans alignement continu ;
- 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> sur les aires de stationnement dont le plan de plantation doit favoriser l'ombrage naturel des emplacements ;
- 1 arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre sur le terrain d'assiette des constructions avec un minimum de 1 arbre.
- 1 arbre par tranche de 30 ml de voirie, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 29 ml = 1 tranche soit 1 arbre ; 32 ml = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres pourront être plantés sans alignement sur l'emprise de la voirie (regroupement en poche possible).

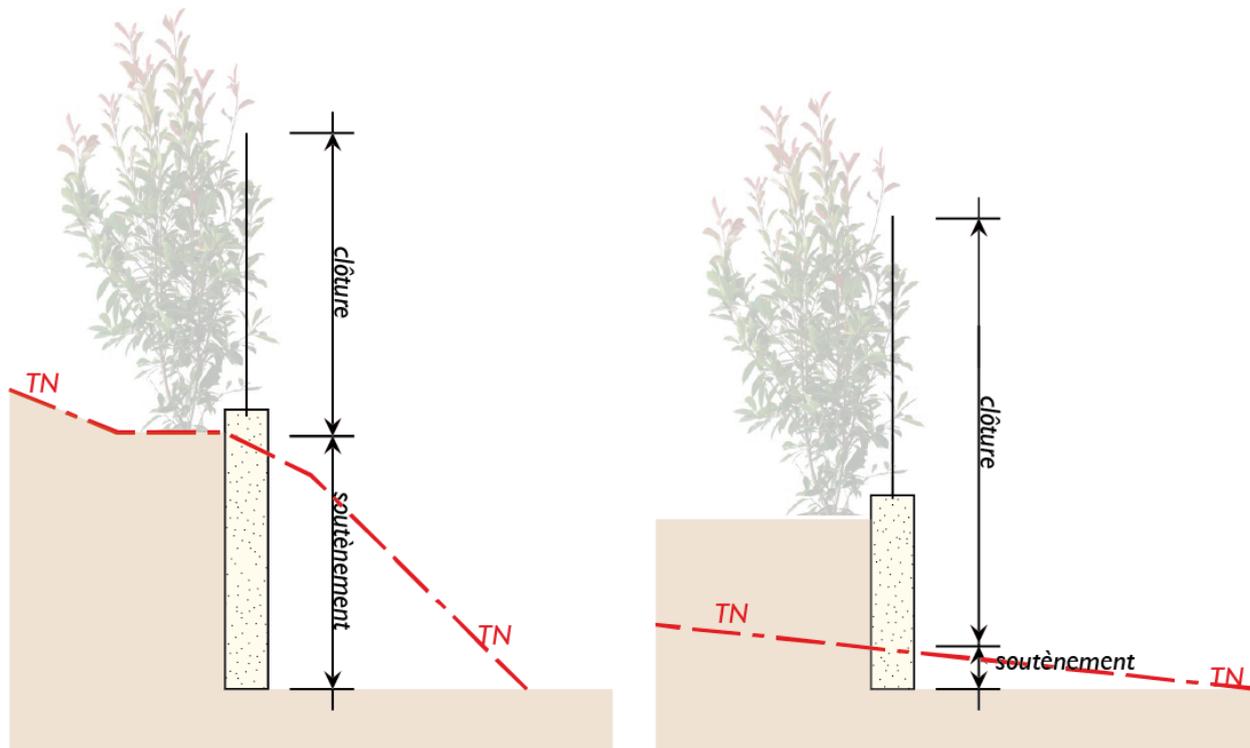
## CROQUIS

## 2. Clôtures et soutènements

### 2.1. Soutènements

#### 2.1.1. Rappels de définition

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



*Schéma explicatif : définition du soutènement*

#### 2.1.2. Constitution des soutènements

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

### CROQUIS

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

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

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

### 2.2. Clôtures

#### 2.2.1. Principes généraux

Si elles existent, les clôtures doivent obligatoirement être continues, sans retrait, renforcement ou excroissance à l'exception des entrées/accès pour permettre la réalisation de stationnement ouvert sur les voies et emprises publiques.

**Toute clôture doit être conçue de manière à maintenir les transparences hydrauliques existantes.**

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction. Le mur devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades de la construction, il ne sera pas autorisé de couleurs ou teintes trop éloignées l'une de l'autre (ocre orangé et gris par exemple). Les murs de clôture doivent être enduits sur toutes leurs faces. Les enduits seront talochés ou grattés fin.

Toute clôture donnant sur les voies et emprises publiques doit être doublée d'une haie végétale composée d'au moins 4 essences locales sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe.

Les éléments occultants tels que voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Les rehausses de clôtures de nature et d'aspect différents que la clôture existante sont strictement interdites dès lors qu'elles ne se conforment pas à l'aspect décrit ci-après.

Tout portique ou élément « décoratif » tels que dé, roue de charrette, dauphin, etc. est interdit. De même, la réalisation d'ouverture de type fenêtre est interdite dans les murs pleins.

### 2.2.2. Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres.

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

## CROQUIS

### 2.2.3. Clôtures sur terrains en pente

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

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

## CROQUIS

### 2.2.4. Composition des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques

Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques se composeront de l'une des manières suivantes :

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

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

### 2.2.5. Composition des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques sur soutènement

L'ensemble soutènement+clôture doit avoir une hauteur au plus égale à 3,50 mètres.

Lorsque le soutènement en maçonnerie à une hauteur égale ou supérieure à 1,00 mètre, les murs de clôture sont limités à 1,00 mètre de hauteur.

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

## CROQUIS

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

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

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

## CROQUIS

### 2.2.7. Compteurs, coffrets techniques et boîtes aux lettres

Les compteurs, coffrets techniques des réseaux (eau, électricité, gaz et télécommunication) et boîtes aux lettres seront regroupés et intégrés aux clôtures sans saillie sur les voies et emprises publiques.

### 2.2.8. Portails et portillons

Les portails et portillons seront de forme simple et de la même couleur et teinte. Les formes arrondies ou brisées, les volutes, chapeaux de gendarme... sont interdits.

La hauteur des portails et portillons ne pourra pas excéder celle de la clôture.

La réalisation de poteaux maçonnés destinés à soutenir les portails et portillons est autorisée. Ils auront une section maximale de 0,30 x 0,30 mètre et une hauteur totale maximale de 1,80 mètres.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 8. AU1 – ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'écoulement des eaux de pluie ne doit pas être entravé.

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

#### 2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Les nouvelles voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et de services publics (lutte contre les incendies, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

### Article 9. AU1 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

#### 1. Eau potable

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

#### 2. Défense incendie

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

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

#### 3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

#### 4. Assainissement des eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines. De même, le rejet des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires ») et strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

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

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder.

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

#### 5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

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

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

#### 6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.





# ZONE AU2

## Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée située dans le secteur de La Cavalerie en entrée de ville. La zone se situe en continuité de l'urbanisation existante et en limite avec les espaces agricoles et naturels de Clermont-l'Hérault. Elle est destinée à être urbanisée à court et moyen terme dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone AU2 constitue le prolongement naturel du centre-ville vers l'est.

L'objectif de la zone est de rééquilibrer d'accueillir de nouveaux logements tout en traitant et valorisant les franges urbaines en fin d'urbanisation.

## Servitudes d'Utilité Publique

La zone AU2 est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
  - Église Saint-Paul – Classement par liste de 1840 ;
  - Chapelle Notre-Dame-du-Peyrou – Classement du 24 septembre 1990 ;
  - Monument aux morts, square Général De Gaulle, parcelle BP152 – Classement du 29 mars 2005 ;
  - Vestiges du château – Inscription du 28 juin 1927 ;
  - Ancienne chapelle des Pénitents – Inscription du 16 janvier 1939 ;
  - Maison « Brives », rue d'Arboras, parcelle AD1137 en partie : porte de la Tourelle d'Escamoer et fenêtre la surmontant – Inscription du 16 mars 1964 ;
  - Ancien couvent de Notre-Dame de Gorjan (toit, façade, chapelle, escalier et plafond du 2<sup>ème</sup> étage – Inscription partielle du 9 juillet 1981 ;
  - Maison « Tomasinelli », place Paul Demarne, parcelle AD251 : porte sur rue avec balcon la surmontant, la porte donnant accès à l'escalier – Inscription partielle du 30 mai 1984 ;
  - Ancienne chapelle du couvent des Recollets – Inscription du 3 mai 2007 ;
  - Grange de Verny ou Grange Basse, lieu-dit Métairie de Verny – Inscription du 12 juin 2007 ;
- AC2 : Servitude de protection des Sites et Monuments naturels
  - Site classé du Salagou, ensemble formé par la vallée et le lac du Salagou, le cirque de Mourèze et leurs abords – Classement par décret en Conseil d'État du 21 août 2003 ;
  - Les abords de la chapelle Notre-Dame du Peyrou, parcelles H604, H605, H606 et H1179 en partie – Inscription par arrêté du 31 janvier 1945 ;
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales :
  - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable du Mas Audran – Commune de Lacoste – DUP du 20 juillet 1991 ;
  - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de Cambous – Commune de Ceyras – DUP du 30 septembre 1986 ;
  - Rayon de 1500 mètres de protection générale du Puits Roujals – Commune de Ceyras – DUP du 25 septembre 1954 ;
- I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz :
  - Canalisation 67-7 Paulhan-Bédarieux et branchement de Clermont-l'Hérault, diamètre 100 mm – Poste de livraison distribution publique à 2,5 bar au lieu-dit « l'Arnet » - Création d'une bande non aedificandi de 2 mètres de part et d'autre de la canalisation ;
  - Antenne de Clermont-l'Hérault – GRT Gaz – Diamètre 100 mm – Pression maximale en service de 67,7 bar – Zone de dangers significatifs (effets irréversibles) de 25 mètres – Zone de dangers graves (effets létaux) de 15 mètres – Zone de dangers très graves (effets létaux significatifs) de 10 mètres ;
  - Antenne de Lodève – GRT Gaz – Diamètre 100 mm – Pression maximale en service de 67,7 bar – Zone de dangers significatifs (effets irréversibles) de 25 mètres – Zone de dangers graves (effets létaux) de 15 mètres – Zone de dangers très graves (effets létaux significatifs) de 10 mètres ;
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :
  - Ligne à 2 x 225 kV Fouscaïs-Tamareau (23 avril 1986) ;
  - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Sangonis (DUP du 9 juin 1989) ;
  - Ligne à 63 kV Fouscaïs-Lavagnac (DUP du 22 février 1990) ;
  - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont I / Fouscaïs-Le Puech (07 avril 1989) ;
  - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont II / Fouscaïs-Bédarieux (07 avril 1989) ;

- I6 : Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires des titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrière :
  - Permis exclusif de recherche de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis de Clermont-l'Hérault » à la société KELT ENERGIE France – décret du 16 mars 1993
- PT1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques :
  - Relais de télévision du *Puech Gorjan* (13 février 1978) ;
- PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État :
  - Relais de télévision du *Puech Gorjan* (25 octobre 1977) ;
- T1 : Servitudes relatives au chemin de fer :
  - Emprise de la voie ferrée de la ligne Paulhan-Rabieux (15 juillet 1845).

## Prescriptions particulières applicables à la zone

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

- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue de XXXX.
- des immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt culturel et historique ;
- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial ;
- une servitude de mixité sociale applicable sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme ;

## Risques et nuisances

La zone UB est concernée par un risque inondation par débordement des cours d'eau (Cf. article 7 des dispositions générales).

La zone UB est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN** (Cf. article 8 des dispositions générales et annexe XXXX).

La commune est concernée par un risque incendie **TRÈS FORT** au DDRM de l'Hérault en 2012 (Cf. article 9 des dispositions générales).

La zone UB est concernée par des prescriptions d'isolement acoustique renforcées en application de l'arrêté préfectoral du 21 mai 2014 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres de transport (Cf. annexe XXXX).

**SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

**Article 1. AU2 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES**

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

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<b>INTERDIT</b>
	Exploitation forestière	<b>INTERDIT</b>
Habitation	Logement	<b>AUTORISÉ</b>
	Hébergement	<b>AUTORISÉ</b>
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	<b>INTERDIT</b>
	Restauration	<b>INTERDIT</b>
	Commerce de gros	<b>INTERDIT</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>INTERDIT</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>INTERDIT</b>
	Cinéma	<b>INTERDIT</b>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>AUTORISÉ</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>AUTORISÉ</b>
	Salles d'art et de spectacle	<b>INTERDIT</b>
	Équipements sportifs	<b>AUTORISÉ</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>INTERDIT</b>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	<b>INTERDIT</b>
	Entrepôt	<b>INTERDIT</b>
	Bureau	<b>AUTORISÉ</b>
	Centre de congrès et d'exposition	<b>INTERDIT</b>

**2. Utilisations et affections des sols**

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

## **Article 2. AU2 – INTERDICTION ET LIMITATION DES CERTAINS USAGES ET AFFECTIIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

---

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

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

### **2. Installations classées pour la protection de l'environnement**

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

### **3. Changements de destination**

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement.

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

## **Article 3. AU2 – MIXITE SOCIALE**

---

Les opérations d'aménagement d'ensemble consacreront 20% du nombre total de logements à produire par le projet pour la réalisation de logements aidés. Le nombre de logement aidé sera toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 122 logements x 20% = 24,4 logements aidés à créer arrondi à 25).

## SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4. AU2 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

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

##### 1.1. Cas général

Les constructions et installations doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport aux voies publiques et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

##### 1.2. Implantations par rapport aux grands axes routiers

Pour l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions et installations autres que celles visées à l'article L.111-7 du même code doivent s'implanter à au moins :

- 45 mètres par rapport à l'axe de la RD609 sur la section Chemin de Cinq Heures / Avenue Raymond Lacombe ;
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD609 sur la section Avenue Raymond Lacombe / RD2

#### **Article L.111-7 du code de l'urbanisme**

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

##### 1.3. Implantations par rapport à la RD2

###### 1.3.1. Section RD609 / Avenue Raymond Lacombe

Les constructions et installations doivent s'implanter à au moins 25 mètres de l'axe de la RD2.

###### 1.3.2. Section Avenue Raymond Lacombe / Rue du Servent

Les constructions et installations doivent s'implanter à au moins 15 mètres de l'axe de la RD2.

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

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

##### 2.1. Cas général

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou en retrait d'au moins 3,00 mètres des limites séparatives.

#### 3. Implantations des piscines

Les piscines doivent s'implanter à au moins 1,00 mètre de toutes limites.

#### 4. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faitage ou à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

La hauteur totale maximale autorisée est de 16,00 mètres.

#### 5. Emprise au sol des constructions

**L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de l'assiette foncière des constructions.**

## Article 5. AU2 – STATIONNEMENT

---

### 6. Généralités

Toute aire de stationnement doit prévoir une part minimale de 5 emplacements réservés aux deux-roues motorisés et 5 emplacements pour deux-roues non motorisés. Les aires de stationnement doivent privilégier le minimum de surfaces imperméables et l'usage de matériaux et techniques favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

La dimension minimale est de 5,00 x 2,50 mètres pour une place de stationnement véhicule en bataille (perpendiculaire à la voie qui la dessert) et de 5,00 x 2,00 mètres pour une place de stationnement véhicule longitudinale (parallèle à la voie qui la dessert). Des adaptations peuvent être admises pour les garages collectifs pour tenir compte de contraintes techniques sans que la largeur de l'emplacement soit inférieure à 2,20 mètres.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour le fonctionnement de l'établissement, seront réalisées les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

### 7. Règles applicables aux logements

Ces dispositions sont applicables aux nouvelles constructions et à tout logement créé ou existant dans le cadre d'une division en plusieurs logements d'une construction existante.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé en plus des obligations ci-dessus 1 place de stationnement sur les voies et emprises publiques pour 2 logements.

#### 7.1. Logements individuels

Il sera réalisé un minimum de :

- 2 places de stationnement véhicule par logement ;
- 2 emplacements vélo par logement.

#### 7.2. Logements collectifs

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche 30 m<sup>2</sup> de surface habitable par logement et au maximum 2 places par logement ;
- 5 emplacements deux-roues motorisés par immeuble ;
- 1 emplacement vélo par logement.

## Article 6. AU2 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

### 1. Toitures

Les dispositions ci-après s'appliquent aux nouvelles constructions ainsi qu'aux modifications des toitures existantes entraînant des travaux de maçonnerie.

#### 1.1. Formes de toiture

Les toitures auront une pente comprise entre 15% et 33%. Des pentes de toitures inférieures seront autorisées pour les vérandas. Dans le cas d'une toiture monopente, la longueur du rampant est limitée à 7,00 mètres.

Les toits-terrasses sont autorisés partiellement sur **au plus 50% de la surface totale des toitures d'une même construction.** Les toits-terrasses situés à moins de 3,00 mètres des limites séparatives seront inaccessibles.

#### 1.2. Finition des toitures à pente / débords de toiture

Pour les toitures à pentes, des débords de toiture seront réalisés.

Les débords sur les murs pignons sont à éviter. Toutefois, lorsqu'ils seront réalisés, ils ne pourront pas excéder 0,20 mètre de débord par rapport au nu fini de la façade.

Les débords sur les murs gouttereaux (rives d'égout) sont obligatoires et auront un débord compris entre 0,20 et 1,00 mètre par rapport au nu fini de la façade.

## 2. Couvertures

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude peuvent être disposées en toiture et ne doivent pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. En outre, lorsqu'elles sont disposées sur des toitures à pente, les installations doivent être implantées avec la même inclinaison.

### CROQUIS

Les châssis de toit sont autorisés. Les fenêtres de toit, lucarnes, etc. sont interdites.

### CROQUIS

## 3. Façades

### 3.1. Dispositions générales

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes. En outre, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes et les soutènements des terrasses situées dans le prolongement des constructions doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les enduits seront talochés ou grattés fins. Les enduits plastiques, les enduits projetés à la truelle à grains grossiers, les enduits écrasés et les enduits projetés à gouttelettes ou de type tyrolien sont interdits.

L'utilisation de la pierre locale, du métal, du bois ou du verre sont autorisés de manière ponctuelle (soubassement, porche d'entrée, etc.).

Les façades en bois doivent être conçues de façon à créer une harmonie à l'échelle de l'ensemble des façades de la construction. Les bardages en bois seront maintenus dans leur aspect naturel (traitement incolore du bois).

Les conduits de cheminée, câbles, conduites... visibles en façade sont interdits à l'exception des descentes d'eau pluviale et des gouttières.

Pour les nouvelles constructions, tout ornement et toute fantaisie architecturale sont proscrits (enjolivures, exubérances, rajouts, garnitures, fers forgés trop travaillés, faux décors, arcature indépendante, balustre...).

Pour les nouvelles constructions, tous les linteaux seront droits (horizontaux).

Un soin particulier sera apporté au positionnement des ouvertures et au rythme des pleins et des vides.

### 3.2. Menuiseries

La couleur des volets devra s'harmoniser avec celle des fenêtres, portes, portes-fenêtres.

Les volets avec écharpe en « Z » sont interdits pour les nouvelles constructions et en remplacement de volets existants de toute une construction.

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits, les poses sous linteau sont admises sous réserve que les qualités architecturales de la construction ne soient pas altérées et que leur teinte s'harmonise avec celle des façades et des menuiseries.

Les débords de toiture par avancée de toiture seront obligatoirement habillés. Leur teinte sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries.

### 3.3. Serrurerie et ferronnerie

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie pourra être réalisé en métal. Dans ce cas, ces éléments auront la même teinte que les menuiseries. L'utilisation du bois est interdite pour les garde-corps, sauf pour les mains courantes.

Les barreaudages verticaux sont à préférer.

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

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries. Les gouttières et descentes en PVC de section circulaire seront à éviter, l'acier et les sections carrées ou rectangulaires sont à privilégier.

### 3.5. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à au moins de 2,00 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes.

La pose d'antennes et de paraboles en façade donnant sur les voies et emprises publiques est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

## 4. Bâti protégé

## Article 7. AU2 – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

---

### 1. Espaces libres et plantations

#### 1.1. Espaces libres

Le coefficient d'espace libre est fixé à 35% minimum à l'échelle des opérations d'aménagement d'ensemble.

#### 1.2. Plantations

Les plantations se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantations.

Les haies doivent se composer d'au moins 4 essences. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques.

Les plantations d'arbres imposées ci-dessous sur les voies et emprises publiques des opérations d'ensemble doivent se composer d'au moins 3 essences.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre par tranche de 75 m<sup>2</sup> d'espace libre des emprises publiques (hors stationnement et espaces libres des voiries) et rétentions des opérations d'ensemble, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 73 m<sup>2</sup> = 1 tranche soit 1 arbre ; 78 m<sup>2</sup> = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres seront regroupés par 3 minimum et disposés sans alignement continu ;
- 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> sur les aires de stationnement dont le plan de plantation doit favoriser l'ombrage naturel des emplacements ;
- 1 arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre sur le terrain d'assiette des constructions avec un minimum de 1 arbre.
- 1 arbre par tranche de 30 ml de voirie, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 29 ml = 1 tranche soit 1 arbre ; 32 ml = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres pourront être plantés sans alignement sur l'emprise de la voirie (regroupement en poche possible).

### CROQUIS

### 2. Espaces et éléments protégés

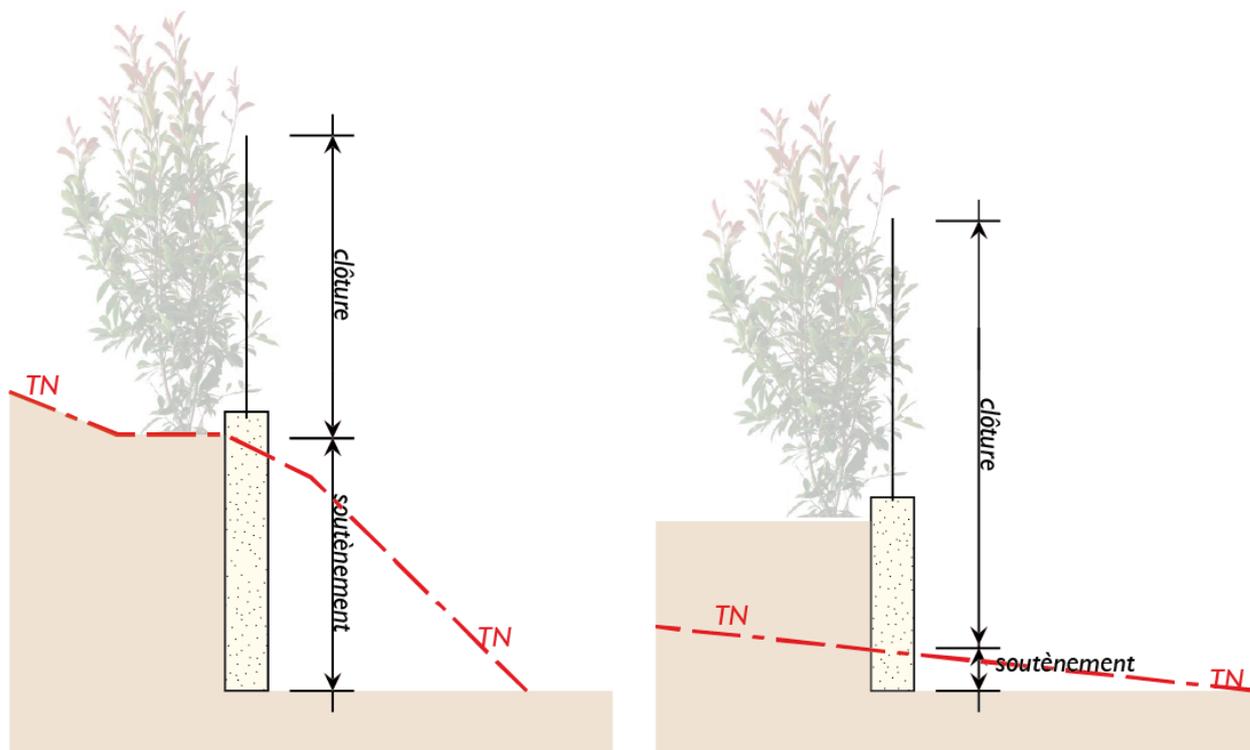
Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter à l'article 5 et à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.4.

### 3. Clôtures et soutènements

#### 3.1. Soutènements

##### 3.1.1. Rappels de définition

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



*Schéma explicatif : définition du soutènement*

### 3.1.2. Constitution des soutènements

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

## CROQUIS

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

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

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

## 3.2. Clôtures

### 3.2.1. Principes généraux

Si elles existent, les clôtures doivent obligatoirement être continues, sans retrait, renforcement ou excroissance à l'exception des entrées/accès pour permettre la réalisation de stationnement ouvert sur les voies et emprises publiques.

**Toute clôture doit être conçue de manière à maintenir les transparences hydrauliques existantes.**

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction. Le mur devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades de la construction, il ne sera pas autorisé de couleurs ou teintes trop éloignées l'une de l'autre (ocre orangé et gris par exemple). Les murs de clôture doivent être enduits sur toutes leurs faces. Les enduits seront talochés ou grattés fin.

Les éléments occultants tels que voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Les rehausses de clôtures de nature et d'aspect différents que la clôture existante sont strictement interdites.

Tout portique ou élément « décoratif » tels que dé, roue de charrette, dauphin, etc. est interdit. De même, la réalisation d'ouverture de type fenêtre est interdite dans les murs pleins.

### 3.2.2. Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres.

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

### CROQUIS

#### 3.2.3. Clôtures sur terrains en pente

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

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

### CROQUIS

#### 3.2.4. Composition des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques

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

#### 3.2.5. Composition des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques sur soutènement

L'ensemble soutènement+clôture doit avoir une hauteur au plus égale à 3,50 mètres.

Lorsque le soutènement en maçonnerie à une hauteur égale ou supérieure à 1,00 mètre, les murs de clôture sont limités à 1,00 mètre de hauteur.

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

### CROQUIS

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

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

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

### CROQUIS

#### 3.2.7. Compteurs, coffrets techniques et boîtes aux lettres

Les compteurs, coffrets techniques des réseaux (eau, électricité, gaz et télécommunication) et boîtes aux lettres seront regroupés et intégrés aux clôtures sans saillie sur les voies et emprises publiques.

#### 3.2.8. Portails et portillons

Les portails et portillons seront de forme simple et de la même couleur et teinte. Les formes arrondies ou brisées, les volutes, chapeaux de gendarme... sont interdits.

La hauteur des portails et portillons ne pourra pas excéder celle de la clôture.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 8. AU2 – ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'écoulement des eaux de pluie ne doit pas être entravé.

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

## 2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Les voies en impasse peuvent être limitées pour des raisons de sécurité. Leur aménagement dans leur partie terminale de manière à faire demi-tour aisément peut être imposé, notamment pour les services publics (lutte contre les incendies, enlèvement des ordures ménagères...).

## Article 9. AU2 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

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

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

### 1. Eau potable

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

### 2. Défense incendie

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

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

### 3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

### 4. Assainissement des eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines. De même, le rejet des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires ») et strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

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

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder.

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

### 5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

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

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

## 6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

# ZONE AUEP

## Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée située dans le secteur des Tanes Basses et de Fouscaïs. La zone se situe en continuité de l'urbanisation existante de la ZAE des Tanes Basses le long de l'autoroute A75 au niveau de l'échangeur n°57. Elle est destinée à être urbanisée à court terme et à vocation à accueillir un équipement de santé structurant à l'échelle du territoire du Pays Cœur d'Hérault et des activités associées (cabinets médicaux et paramédicaux notamment).

L'urbanisation de la zone doit contribuer à valoriser la vitrine urbaine de Clermont-l'Hérault aux abords de l'autoroute et à renforcer l'attractivité résidentielle du territoire.

## Servitudes d'Utilité Publique

La zone AUEP est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
  - Église Saint-Paul – Classement par liste de 1840 ;
  - Chapelle Notre-Dame-du-Peyrou – Classement du 24 septembre 1990 ;
  - Monument aux morts, square Général De Gaulle, parcelle BP152 – Classement du 29 mars 2005 ;
  - Vestiges du château – Inscription du 28 juin 1927 ;
  - Ancienne chapelle des Pénitents – Inscription du 16 janvier 1939 ;
  - Maison « Brives », rue d'Arboras, parcelle AD1137 en partie : porte de la Tourelle d'Escamoer et fenêtre la surmontant – Inscription du 16 mars 1964 ;
  - Ancien couvent de Notre-Dame de Gorjan (toit, façade, chapelle, escalier et plafond du 2<sup>ème</sup> étage – Inscription partielle du 9 juillet 1981 ;
  - Maison « Tomasinelli », place Paul Demarne, parcelle AD251 : porte sur rue avec balcon la surmontant, la porte donnant accès à l'escalier – Inscription partielle du 30 mai 1984 ;
  - Ancienne chapelle du couvent des Recollets – Inscription du 3 mai 2007 ;
  - Grange de Verny ou Grange Basse, lieu-dit Métairie de Verny – Inscription du 12 juin 2007 ;
- AC2 : Servitude de protection des Sites et Monuments naturels
  - Site classé du Salagou, ensemble formé par la vallée et le lac du Salagou, le cirque de Mourèze et leurs abords – Classement par décret en Conseil d'État du 21 août 2003 ;
  - Les abords de la chapelle Notre-Dame du Peyrou, parcelles H604, H605, H606 et H1179 en partie – Inscription par arrêté du 31 janvier 1945 ;
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales :
  - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable du Mas Audran – Commune de Lacoste – DUP du 20 juillet 1991 ;
  - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de Cambous – Commune de Ceyras – DUP du 30 septembre 1986 ;
  - Rayon de 1 500 mètres de protection générale du Puits Roujals – Commune de Ceyras – DUP du 25 septembre 1954 ;
- I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz :
  - Canalisation 67-7 Paulhan-Bédarieux et branchement de Clermont-l'Hérault, diamètre 100 mm – Poste de livraison distribution publique à 2,5 bar au lieu-dit « l'Arnet » - Création d'une bande non aedificandi de 2 mètres de part et d'autre de la canalisation ;
  - Antenne de Clermont-l'Hérault – GRT Gaz – Diamètre 100 mm – Pression maximale en service de 67,7 bar – Zone de dangers significatifs (effets irréversibles) de 25 mètres – Zone de dangers graves (effets létaux) de 15 mètres – Zone de dangers très graves (effets létaux significatifs) de 10 mètres ;
  - Antenne de Lodève – GRT Gaz – Diamètre 100 mm – Pression maximale en service de 67,7 bar – Zone de dangers significatifs (effets irréversibles) de 25 mètres – Zone de dangers graves (effets létaux) de 15 mètres – Zone de dangers très graves (effets létaux significatifs) de 10 mètres ;
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :
  - Ligne à 2 x 225 kV Fouscaïs-Tamareau (23 avril 1986) ;
  - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Sangonis (DUP du 9 juin 1989) ;
  - Ligne à 63 kV Fouscaïs-Lavagnac (DUP du 22 février 1990) ;
  - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont I / Fouscaïs-Le Puech (07 avril 1989) ;
  - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont II / Fouscaïs-Bédarieux (07 avril 1989) ;

- I6 : Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires des titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrière :
  - Permis exclusif de recherche de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis de Clermont-l'Hérault » à la société KELT ENERGIE France – décret du 16 mars 1993
- PT1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques :
  - Relais de télévision du *Puech Gorjan* (13 février 1978) ;
- PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État :
  - Relais de télévision du *Puech Gorjan* (25 octobre 1977) ;
- T1 : Servitudes relatives au chemin de fer :
  - Emprise de la voie ferrée de la ligne Paulhan-Rabieux (15 juillet 1845).

### Prescriptions particulières applicables à la zone

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

- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue de XXXX.
- des immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt culturel et historique ;
- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial ;
- une servitude de mixité sociale applicable sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme ;

### Risques et nuisances

La zone UB est concernée par un risque inondation par débordement des cours d'eau (Cf. article 7 des dispositions générales).

La zone UB est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN** (Cf. article 8 des dispositions générales et annexe XXXX).

La commune est concernée par un risque incendie **TRÈS FORT** au DDRM de l'Hérault en 2012 (Cf. article 9 des dispositions générales).

La zone UB est concernée par des prescriptions d'isolement acoustique renforcées en application de l'arrêté préfectoral du 21 mai 2014 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres de transport (Cf. annexe XXXX).

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

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

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

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<b>INTERDIT</b>
	Exploitation forestière	<b>INTERDIT</b>
Habitation	Logement	<b>INTERDIT</b>
	Hébergement	<b>INTERDIT</b>
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	<b>INTERDIT</b>
	Restauration	<b>INTERDIT</b>
	Commerce de gros	<b>INTERDIT</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>AUTORISÉ</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>INTERDIT</b>
	Cinéma	<b>INTERDIT</b>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>INTERDIT</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>AUTORISÉ</b>
	Salles d'art et de spectacle	<b>INTERDIT</b>
	Équipements sportifs	<b>INTERDIT</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>INTERDIT</b>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<del>Industrie</del>	<b>INTERDIT</b>
	<del>Entrepôt</del>	<b>INTERDIT</b>
	<del>Bureau</del>	<b>INTERDIT</b>
	<del>Centre de congrès et d'exposition</del>	<b>INTERDIT</b>

#### 2. Utilisations et affections des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

## **Article 2. AUep – INTERDICTION ET LIMITATION DES CERTAINS USAGES ET AFFECTIIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

---

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

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

### **2. Installations classées pour la protection de l'environnement**

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

### **3. Changements de destination**

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement.

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

## **Article 3. UEP – MIXITE SOCIALE**

---

Sans objet.

## SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4. AUep – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

##### 1.1. Cas général

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 10,00 mètres des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

##### 1.2. Implantations par rapport aux grands axes routiers

Pour l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions et installations autres que celles visées à l'article L.111-7 du même code doivent s'implanter à au moins :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A75.

#### **Article L.111-7 du code de l'urbanisme**

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 10,00 mètres des limites séparatives.

#### 3. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur totale maximale autorisée est de 15,00 mètres dans l'ensemble de la zone et le nombre de niveaux limité à 4 (R+3). Toutefois, un dépassement de la hauteur maximale pourra être autorisé sur au plus 30% de l'emprise au sol des constructions et jusqu'à 18,00 mètres pour permettre notamment la réalisation d'ouvrages techniques (édicule d'ascenseur, groupe de ventilation, etc.).

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

#### 4. Emprise au sol des constructions

**L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'assiette foncière des constructions.**

### Article 5. UEP – STATIONNEMENT

#### 5. Généralités

Toute aire de stationnement doit prévoir une part minimale de 5 emplacements réservés aux deux-roues motorisés et 5 emplacements pour vélo. Les aires de stationnement doivent présenter le minimum de surfaces imperméables et privilégier l'usage de matériaux et techniques favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

La dimension minimale est de 5,00 x 2,50 mètres pour une place de stationnement véhicule en bataille (perpendiculaire à la voie qui la dessert) et de 5,00 x 2,00 mètres pour une place de stationnement véhicule longitudinale (parallèle à la voie qui la dessert).

Les aires de stationnement doivent être proportionnées aux activités et favoriser la mutualisation avec les équipements et activités avoisinants.

## Article 6. UEP – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Par souci de simplicité et d'esthétique, les constructions se composeront d'au plus 2 couleurs et 2 matériaux sur l'ensemble des façades (hors menuiseries, façades vitrées et murs rideaux).

En dehors de l'usage de matériaux bruts non destinés à être enduits ou peints (le zinc et le bois par exemple), les façades devront se rapprocher des teintes définies dans le nuancier de couleur joint en annexe du règlement. Toutefois, des couleurs différentes pourront être utilisées pour souligner un élément d'architecture de petite dimension par rapport au volume d'ensemble (porche, bandeau, corniche, auvent, chaînage d'angle, entrées, etc.).

## Article 7. AUep – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

### 1. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements véhicule.

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

**Le coefficient d'espace libre est fixé à 30% de l'assiette foncière de la construction.**

### 2. Espaces et éléments protégés

Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter à l'article 5 et à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.4.

### 3. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

Les clôtures donnant sur la RD128 et le chemin rural n°30 de Clermont au Blanchissage se composeront d'une grille à barreaudage plat vertical gris anthracite ou brun chocolat. Les murs pleins sont autorisés sur au plus 10% du linéaire total de clôture donnant sur les mêmes voies et seront soit enduits sur toutes leurs faces soit en pierre ou parement pierre sur la face donnant sur les voies et enduit sur les autres faces.

Les autres clôtures se composeront d'un grillage à maille rigide gris anthracite ou brun chocolat, sans mur plein et mur bahut.

Les portails et portillons seront réalisés en harmonie avec les clôtures et de la même couleur et teinte.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

## Article 8. AUep – ACCES ET VOIRIE

### 1. Accès

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

Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

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

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera toujours sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation et le moindre risque pour les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...). Les nouveaux accès sur les routes départementales peuvent être interdits s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'écoulement des eaux de pluie ne doit pas être entravé.

**Les nouveaux accès sur la RD128 sont limités à 2.**

## 2. Voirie

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

## Article 9. AUep – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

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

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

### 1. Eau potable

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

### 2. Défense incendie

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

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

### 3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

### 4. Assainissement des eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines. De même, le rejet des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires ») est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

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

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder.

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

## **5. Électricité – Téléphone – Télédistribution**

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

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les candélabres seront de la même couleur et de la même teinte que les clôtures (gris anthracite ou brun chocolat).

## **6. Ordures ménagères**

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



# ZONE A

## Caractère de la zone

Les zones agricoles délimitent l'ensemble des espaces cultivés du territoire communal de Clermont-l'Hérault dans leur diversité : vignobles, oliveraies, grandes cultures, vergers... Elles comprennent notamment les espaces irrigués par le réseau BRL et les surfaces classées AOC Languedoc.

La zone A comprend une sous-zone A0 : ce secteur vise à protéger et préserver la qualité agronomique des sols, des paysages de coteau, plateau et frange urbaine en renforçant les règles d'inconstructibilité.

## Servitudes d'Utilité Publique

La zone A est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
  - Église Saint-Paul – Classement par liste de 1840 ;
  - Chapelle Notre-Dame-du-Peyrou – Classement du 24 septembre 1990 ;
  - Monument aux morts, square Général De Gaulle, parcelle BP152 – Classement du 29 mars 2005 ;
  - Vestiges du château – Inscription du 28 juin 1927 ;
  - Ancienne chapelle des Pénitents – Inscription du 16 janvier 1939 ;
  - Maison « Brives », rue d'Arboras, parcelle AD1137 en partie : porte de la Tourelle d'Escamoer et fenêtre la surmontant – Inscription du 16 mars 1964 ;
  - Ancien couvent de Notre-Dame de Gorjan (toit, façade, chapelle, escalier et plafond du 2<sup>ème</sup> étage – Inscription partielle du 9 juillet 1981 ;
  - Maison « Tomasinelli », place Paul Demarne, parcelle AD251 : porte sur rue avec balcon la surmontant, la porte donnant accès à l'escalier – Inscription partielle du 30 mai 1984 ;
  - Ancienne chapelle du couvent des Recollets – Inscription du 3 mai 2007 ;
  - Grange de Verny ou Grange Basse, lieu-dit Métairie de Verny – Inscription du 12 juin 2007 ;
- AC2 : Servitude de protection des Sites et Monuments naturels
  - Site classé du Salagou, ensemble formé par la vallée et le lac du Salagou, le cirque de Mourèze et leurs abords – Classement par décret en Conseil d'État du 21 août 2003 ;
  - Les abords de la chapelle Notre-Dame du Peyrou, parcelles H604, H605, H606 et H1179 en partie – Inscription par arrêté du 31 janvier 1945 ;
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales :
  - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable du Mas Audran – Commune de Lacoste – DUP du 20 juillet 1991 ;
  - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de Cambous – Commune de Ceyras – DUP du 30 septembre 1986 ;
  - Rayon de 1 500 mètres de protection générale du Puits Roujals – Commune de Ceyras – DUP du 25 septembre 1954 ;
- I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz :
  - Canalisation 67-7 Paulhan-Bédarieux et branchement de Clermont-l'Hérault, diamètre 100 mm – Poste de livraison distribution publique à 2,5 bar au lieu-dit « l'Arnet » - Création d'une bande non aedificandi de 2 mètres de part et d'autre de la canalisation ;
  - Antenne de Clermont-l'Hérault – GRT Gaz – Diamètre 100 mm – Pression maximale en service de 67,7 bar – Zone de dangers significatifs (effets irréversibles) de 25 mètres – Zone de dangers graves (effets létaux) de 15 mètres – Zone de dangers très graves (effets létaux significatifs) de 10 mètres ;
  - Antenne de Lodève – GRT Gaz – Diamètre 100 mm – Pression maximale en service de 67,7 bar – Zone de dangers significatifs (effets irréversibles) de 25 mètres – Zone de dangers graves (effets létaux) de 15 mètres – Zone de dangers très graves (effets létaux significatifs) de 10 mètres ;
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :
  - Ligne à 2 x 225 kV Fouscais-Tamareau (23 avril 1986) ;
  - Ligne à 2 x 63 kV Fouscais-Sangonis (DUP du 9 juin 1989) ;
  - Ligne à 63 kV Fouscais-Lavagnac (DUP du 22 février 1990) ;
  - Ligne à 2 x 63 kV Fouscais-Clermont I / Fouscais-Le Puech (07 avril 1989) ;
  - Ligne à 2 x 63 kV Fouscais-Clermont II / Fouscais-Bédarieux (07 avril 1989) ;

- I6 : Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires des titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrière :
  - Permis exclusif de recherche de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis de Clermont-l'Hérault » à la société KELT ENERGIE France – décret du 16 mars 1993
- PT1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques :
  - Relais de télévision du *Puech Gorjan* (13 février 1978) ;
- PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État :
  - Relais de télévision du *Puech Gorjan* (25 octobre 1977) ;
- T1 : Servitudes relatives au chemin de fer :
  - Emprise de la voie ferrée de la ligne Paulhan-Rabieux (15 juillet 1845).

## Prescriptions particulières applicables à la zone

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

- ~~des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue de XXXX;~~
- ~~des immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt culturel et historique;~~
- ~~des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial;~~
- ~~une servitude de mixité sociale applicable sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme;~~
- ~~un linéaire commercial protégé au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme;~~
- ~~un linéaire de façades urbaines à conserver ou à restaurer au titre de l'article L.151-18 du code de l'urbanisme;~~
- ~~des terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine au titre de l'article L.151-23 alinéa 2 du code de l'urbanisme;~~

## Risques et nuisances

La zone UA est concernée par un risque inondation par débordement des cours d'eau (Cf. article 7 des dispositions générales).

La zone UA est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **FORT** et **MOYEN** (Cf. article 8 des dispositions générales et annexe XXXX).

La commune est concernée par un risque incendie **TRÈS FORT** au DDRM de l'Hérault en 2012 (Cf. article 9 des dispositions générales).

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

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

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

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Exploitation forestière	<b>INTERDIT</b>
Habitation	Logement	<b>INTERDIT</b>
	Hébergement	<b>INTERDIT</b>
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	<b>INTERDIT</b>
	Restauration	<b>INTERDIT</b>
	Commerce de gros	<b>INTERDIT</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>INTERDIT</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>INTERDIT</b>
	Cinéma	<b>INTERDIT</b>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>INTERDIT</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>INTERDIT</b>
	Salles d'art et de spectacle	<b>INTERDIT</b>
	Équipements sportifs	<b>INTERDIT</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>INTERDIT</b>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	<b>INTERDIT</b>
	Entrepôt	<b>INTERDIT</b>
	Bureau	<b>INTERDIT</b>
	Centre de congrès et d'exposition	<b>INTERDIT</b>

#### 2. Utilisations et affections des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

## Article 2. A – INTERDICTION ET LIMITATION DES CERTAINS USAGES ET AFFECTIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toute zone humide, berge ou ripisylve ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents, excepté pour les ouvrages et infrastructures de transport (routes, voies cyclables, ouvrages d'art, ...) dès lors que des mesures compensatoires sont mises en place. Outre les ouvrages et infrastructures de transport, peuvent être autorisés sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents ou de mettre en place des mesures compensatoires :

- les travaux de conservation, restauration et création des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe) ;
- les travaux relatifs à la sécurité des biens et des personnes (travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues, ...) et à la création d'ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales notamment) ;
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, ...).

Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis dans les zones humides, berges de cours d'eau, fossés et ripisylves.

### 1. Exploitations agricoles

**En A0**, les nouvelles exploitations agricoles sont interdites. Des extensions des exploitations existantes peuvent être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement au site et constructions existantes et qu'elles respectent les dispositions ci-après.

**En A**, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable ou les réseaux de télécommunications et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### 3. Logements

Les extensions et modifications des logements existants sont interdites excepté lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration de l'habitat (notamment thermique et énergétique).

Le logement de l'exploitant dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à l'activité agricole est autorisé dans la limite de 150 mètres carrés de surface de plancher. Le logement de l'exploitant doit être intégré au volume des bâtiments d'exploitation ou distant d'au plus 15,00 mètres.

### 4. Installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

## **5. Changements de destination**

Seuls les bâtiments repérés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

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

### **Article 3. A – MIXITE SOCIALE**

---

Sans objet.

## SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4. A – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

##### 1.1. Cas général

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

##### 1.2. Implantations par rapport aux grands axes routiers

Pour l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions et installations autres que celles visées à l'article L.111-7 du même code doivent s'implanter à au moins :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A75 ;
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD609.

#### **Article L.111-7 du code de l'urbanisme**

*L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :*

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.*

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

##### 2.1. Cas général

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des limites séparatives.

#### 3. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres pour les constructions nouvelles. Pour les extensions contiguës à une autre construction, la hauteur totale maximale autorisée est celle de la construction existante.

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres pour les surélévations qui ne s'appuient pas sur une construction existante plus haute ou la hauteur de la construction existante contiguë.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20,00 mètres de longueur et la hauteur totale maximale est mesurée au milieu de chacune d'elles.

#### 4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

### Article 5. A – STATIONNEMENT

#### 1. Généralités

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques.

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

La dimension minimale d'une place de stationnement est de 5,00 x 2,50 mètres (hors deux-roues).

## Article 6. A – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à autorisation d'urbanisme, devront être compatibles avec le caractère des constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

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

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

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble, les constructions, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

### 1. Toiture et couverture

#### 1.1. Toiture

Les toitures seront à pans inclinés et admettront une pente comprise entre 15% et 33%.

Les toits-terrasses sont interdits. Toutefois, ils peuvent être autorisés pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et lorsqu'ils sont végétalisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

##### 1.1.1. Débord de toiture

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

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

- Une génoise traditionnelle (non préfabriquée) composée d'un à deux rangs et dont chaque rang peut être dissocié avec un parefeuille ;
- Une corniche dont le dessin, si elle est moulurée notamment, sera en accord avec l'aspect général des façades ;
- Avancée de toiture habillée par un coffrage ;
- Exceptionnellement, un simple débord par avancée de chevrons sans que ces derniers ne soient dissimulés lorsque les caractéristiques du bâti s'y prête (exemple : ancienne grange, ancienne tannerie ou construction nouvelle se rapprochant d'une typologie de bâti agricole).

### CROQUIS

Les débords de toiture, par quelque moyen que ce soit, sont limités à 1,00 mètre de saillie par rapport à la façade.

Les débords de toiture sur les rives latérales des murs pignons doivent rester l'exception et limités aux constructions existantes en disposant. En aucun cas ces débords seront constitués d'une génoise.

##### 1.1.2. Ouvrages en toiture

###### 1.1.2.1. Souches de cheminée

Les souches de cheminée devront être obligatoirement maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade. Les conduits nus, de cheminées ou de ventilation mécanique centralisée (V.M.C.) devront être habillés comme pour une souche de cheminée classique.

### CROQUIS

Aucun nouveau conduit en façade ne sera accepté.

## 1.2. Couvertures

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, à grandes ondes de teinte rose clair ou paille ou vieilles non uniformes. Elles peuvent être végétalisées. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.

Les toitures en matériaux métalliques type bac acier sont autorisées pour les constructions à usages d'exploitation agricole ou forestière. L'usage du zinc naturel, non teinté, est autorisé en toiture. La teinte des matériaux métalliques en toiture, autres que le zinc naturel, sera conforme au nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les installations solaires ou photovoltaïques sont autorisées en toiture et si leur dimensionnement correspond aux besoins de l'exploitation. Ainsi, la taille du bâtiment accueillant les panneaux sera justifiée par les besoins de l'exploitation et la nécessité d'implantation du bâtiment pour l'exploitation agricole.

Les faitages et arêtiers seront traités de la même façon que les couvertures. Les éléments décoratifs de couverture de type pigne de pin sont interdits sauf s'ils participent à reconstituer l'aspect originel de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

## 2. Façades

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

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

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

Les façades peuvent être traitées par des bardages bois ou métalliques. Les bardages métalliques, y compris le zinc, ne doivent pas présenter une surface ondulée. La teinte des matériaux métalliques en façade sera conforme au nuancier joint en annexe du présent règlement, à l'exception des façades en zinc qui peuvent garder leur teinte naturelle. Les bardages en bois seront maintenus dans leur aspect naturel (traitement incolore du bois).

Les façades enduites auront une finition taloché ou gratté fin. La teinte des enduits devra s'intégrer dans le paysage naturel et avec les constructions existantes. Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits.

### 2.1. Menuiseries

#### 2.1.1. Colorimétrie des menuiseries

Toutes les menuiseries seront de couleurs et de teintes identiques sur l'ensemble de la construction.

Toutefois, les portes d'entrée et de garage auront la même couleur et teinte qui pourra être différente de celle des autres menuiseries de la construction. Dans ce cas, il sera recherché une harmonie de couleurs à l'échelle de la façade.

Les menuiseries devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

### 2.2. Éléments visibles en façade

#### 2.2.1. Ferronnerie – serrurerie

Tout élément de protection, garde-corps, barres d'appui, mains-courantes, rampes, grilles, etc. sera réalisé en ferronnerie ou serrurerie.

Les ferronneries et serrureries devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

#### 2.2.2. Zinguerie ou Chêneaux et descentes d'eau pluviales

Qu'il s'agisse de descente de toiture ou de terrasse, le parcours des descentes d'eau devra être vertical. Ils seront implantés de façon à ne pas nuire à l'ordonnement des façades et à ne pas porter atteinte aux éléments de décor ; leur implantation dans les constructions est à privilégier pour les terrasses. Les coudes et dévoiements dans le plan de la façade sont admis sous réserve que leur nombre soit limité et que leur longueur soit la plus petite possible.

**Les évacuations d'eaux usées sont interdites en façade.**

#### 2.2.3. Réseaux

Les compteurs techniques, eau, électricité, gaz et télécommunication, seront regroupés.

Les paraboles et antennes sont proscrites en façade. Elles seront implantées en toiture ou sous comble. Dans tous les cas le choix de l'implantation devra limiter leur impact visuel.

#### 2.2.4. Climatiseurs

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de

2,00 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

### 3. Bâti protégé

*Cf. dispositions générales*

## Article 7. A – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

---

### 1. Espaces libres et plantations

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

### 2. Espaces et éléments protégés

*Cf. dispositions générales*

### 3. Clôtures

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux clôtures destinées au parcage des animaux ou délimitation des cultures notamment.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

Les clôtures seront composées d'un grillage à maille large. Les clôtures maçonnées sont autorisées au droit des portails et portillons d'accès sur une longueur au plus égale à 10,00 mètres sur la limite sur laquelle ils sont implantés. Elles seront enduites sur toutes leurs faces. L'ensemble des clôtures peut éventuellement être doublé d'une haie végétale d'au moins trois essences locales.

Les éléments occultants tels que panneaux de bois, voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Un retrait des clôtures par rapport à la limite peut être imposé afin de faciliter le passage des engins agricoles.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

## Article 8. A – ACCES ET VOIRIE

---

### 1. Accès

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

Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

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

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera toujours sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation et le moindre risque pour les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...). Les nouveaux accès sur les routes départementales peuvent être interdits s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'écoulement des eaux de pluie ne doit pas être entravé.

### 2. Voirie

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

## Article 9. A – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

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

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

### 2. Défense incendie

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

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

### 3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement dès lors que c'est possible.

En cas d'impossibilité, les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigés sur des dispositifs d'assainissement individuel et évacuées conformément aux exigences réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences réglementaires.

### 4. Assainissement des eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

À défaut, les eaux pluviales provenant des toitures de toutes constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. En l'absence de fossés ou caniveaux, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété. Selon l'importance des surfaces imperméabilisées, il pourra être exigé une rétention d'eaux pluviales sur la parcelle.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120L/m<sup>2</sup> imperméabilisé sous forme de noue ou de bassin de rétention.

### 5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de câbles ou de goulottes en façade.

### 6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.





# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



# ZONE N

## Caractère de la zone

## Servitudes d'Utilité Publique

La zone N est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
  - Église Saint-Paul – Classement par liste de 1840 ;
  - Chapelle Notre-Dame-du-Peyrou – Classement du 24 septembre 1990 ;
  - Monument aux morts, square Général De Gaulle, parcelle BP152 – Classement du 29 mars 2005 ;
  - Vestiges du château – Inscription du 28 juin 1927 ;
  - Ancienne chapelle des Pénitents – Inscription du 16 janvier 1939 ;
  - Maison « Brives », rue d'Arboras, parcelle AD1137 en partie : porte de la Tourelle d'Escamoer et fenêtre la surmontant – Inscription du 16 mars 1964 ;
  - Ancien couvent de Notre-Dame de Gorjan (toit, façade, chapelle, escalier et plafond du 2<sup>ème</sup> étage – Inscription partielle du 9 juillet 1981 ;
  - Maison « Tomasinelli », place Paul Demarne, parcelle AD251 : porte sur rue avec balcon la surmontant, la porte donnant accès à l'escalier – Inscription partielle du 30 mai 1984 ;
  - Ancienne chapelle du couvent des Recollets – Inscription du 3 mai 2007 ;
  - Grange de Verny ou Grange Basse, lieu-dit Métairie de Verny – Inscription du 12 juin 2007 ;
  
- AC2 : Servitude de protection des Sites et Monuments naturels
  - Site classé du Salagou, ensemble formé par la vallée et le lac du Salagou, le cirque de Mourèze et leurs abords – Classement par décret en Conseil d'État du 21 août 2003 ;
  - Les abords de la chapelle Notre-Dame du Peyrou, parcelles H604, H605, H606 et H1179 en partie – Inscription par arrêté du 31 janvier 1945 ;
  
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales :
  - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable du Mas Audran – Commune de Lacoste – DUP du 20 juillet 1991 ;
  - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de Cambous – Commune de Ceyras – DUP du 30 septembre 1986 ;
  - Rayon de 1500 mètres de protection générale du Puits Roujals – Commune de Ceyras – DUP du 25 septembre 1954 ;
  
- I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz :
  - Canalisation 67-7 Paulhan-Bédarieux et branchement de Clermont-l'Hérault, diamètre 100 mm – Poste de livraison distribution publique à 2,5 bar au lieu-dit « l'Arnet » - Création d'une bande non aedificandi de 2 mètres de part et d'autre de la canalisation ;
  - Antenne de Clermont-l'Hérault – GRT Gaz – Diamètre 100 mm – Pression maximale en service de 67,7 bar – Zone de dangers significatifs (effets irréversibles) de 25 mètres – Zone de dangers graves (effets létaux) de 15 mètres – Zone de dangers très graves (effets létaux significatifs) de 10 mètres ;
  - Antenne de Lodève – GRT Gaz – Diamètre 100 mm – Pression maximale en service de 67,7 bar – Zone de dangers significatifs (effets irréversibles) de 25 mètres – Zone de dangers graves (effets létaux) de 15 mètres – Zone de dangers très graves (effets létaux significatifs) de 10 mètres ;
  
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :
  - Ligne à 2 x 225 kV Fouscais-Tamareau (23 avril 1986) ;
  - Ligne à 2 x 63 kV Fouscais-Sangonis (DUP du 9 juin 1989) ;
  - Ligne à 63 kV Fouscais-Lavagnac (DUP du 22 février 1990) ;
  - Ligne à 2 x 63 kV Fouscais-Clermont I / Fouscais-Le Puech (07 avril 1989) ;
  - Ligne à 2 x 63 kV Fouscais-Clermont II / Fouscais-Bédarieux (07 avril 1989) ;
  
- I6 : Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires des titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrière :
  - Permis exclusif de recherche de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis de Clermont-l'Hérault » à la société KELT ENERGIE France – décret du 16 mars 1993

- PT1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques :
  - Relais de télévision du *Puech Gorjan* (13 février 1978) ;
- PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État :
  - Relais de télévision du *Puech Gorjan* (25 octobre 1977) ;
- T1 : Servitudes relatives au chemin de fer :
  - Emprise de la voie ferrée de la ligne Paulhan-Rabieux (15 juillet 1845).

## Prescriptions particulières applicables à la zone

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

- ~~➤ des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue de XXXX;~~
- ~~➤ des immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt culturel et historique;~~
- ~~➤ des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial;~~
- ~~➤ une servitude de mixité sociale applicable sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme;~~
- ~~➤ un linéaire commercial protégé au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme;~~
- ~~➤ un linéaire de façades urbaines à conserver ou à restaurer au titre de l'article L.151-18 du code de l'urbanisme;~~
- ~~➤ des terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine au titre de l'article L.151-23 alinéa 2 du code de l'urbanisme;~~

## Risques et nuisances

La zone UA est concernée par un risque inondation par débordement des cours d'eau (Cf. article 7 des dispositions générales).

La zone UA est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **FORT** et **MOYEN** (Cf. article 8 des dispositions générales et annexe XXXX).

La commune est concernée par un risque incendie **TRÈS FORT** au DDRM de l'Hérault en 2012 (Cf. article 9 des dispositions générales).

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

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

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

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Exploitation forestière	<b>INTERDIT</b>
Habitation	Logement	<b>INTERDIT</b>
	Hébergement	<b>INTERDIT</b>
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	<b>INTERDIT</b>
	Restauration	<b>INTERDIT</b>
	Commerce de gros	<b>INTERDIT</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>INTERDIT</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>INTERDIT</b>
	Cinéma	<b>INTERDIT</b>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>INTERDIT</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>AUTORISÉ SOUS CONDITION</b>
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>INTERDIT</b>
	Salles d'art et de spectacle	<b>INTERDIT</b>
	Équipements sportifs	<b>INTERDIT</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>INTERDIT</b>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	<b>INTERDIT</b>
	Entrepôt	<b>INTERDIT</b>
	Bureau	<b>INTERDIT</b>
	Centre de congrès et d'exposition	<b>INTERDIT</b>

#### 2. Utilisations et affections des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

## Article 2. N – INTERDICTION ET LIMITATION DES CERTAINS USAGES ET AFFECTIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toute zone humide, berge ou ripisylve ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents, excepté pour les ouvrages et infrastructures de transport (routes, voies cyclables, ouvrages d'art, ...) dès lors que des mesures compensatoires sont mises en place. Outre les ouvrages et infrastructures de transport, peuvent être autorisés sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents ou de mettre en place des mesures compensatoires :

- les travaux de conservation, restauration et création des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe) ;
- les travaux relatifs à la sécurité des biens et des personnes (travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues, ...) et à la création d'ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales notamment) ;
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, ...).

Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis dans les zones humides, berges de cours d'eau, fossés et ripisylves.

### 1. Limitations particulières de certaines sous-destinations à certaines sous-zones

**En Nep**, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui restent autorisés dans les conditions définies ci-après, seuls les aménagements légers, perméables et réversibles compatibles avec la vocation naturelle de la zone sont autorisés (ouvrages hydrauliques, parcours sportif, espace vert, etc.).

**En Ngv**, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui restent autorisés dans les conditions définies ci-après, seul l'aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage est autorisé.

### 2. Exploitations agricoles

**En N hors Ngv et Nep**, les nouvelles exploitations agricoles sont interdites. Des extensions des exploitations existantes peuvent être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement au site et constructions existantes et qu'elles respectent les dispositions ci-après.

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable ou les réseaux de télécommunications et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### 4. Logements

**En N hors Ngv et Nep**, les extensions et modifications des logements existants sont interdites excepté lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration de l'habitat (notamment thermique et énergétique).

**En N hors Ngv et Nep**, le logement de l'exploitant dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à l'activité agricole est autorisé dans la limite de 150 mètres carrés de surface de plancher. Le logement de l'exploitant doit être intégré au volume des bâtiments d'exploitation ou distant d'au plus 15,00 mètres.

### 5. Installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

## **6. Changements de destination**

Seuls les bâtiments repérés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

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

### **Article 3. N – MIXITE SOCIALE**

---

Sans objet.

## SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4. N – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

##### 1.1. Cas général

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

##### 1.2. Implantations par rapport aux grands axes routiers

Pour l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions et installations autres que celles visées à l'article L.111-7 du même code doivent s'implanter à au moins :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A75 ;
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD609.

#### **Article L.111-7 du code de l'urbanisme**

*L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :*

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.*

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

##### 2.1. Cas général

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des limites séparatives.

#### 3. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres pour les constructions nouvelles. Pour les extensions contiguës à une autre construction, la hauteur totale maximale autorisée est celle de la construction existante.

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres pour les surélévations qui ne s'appuient pas sur une construction existante plus haute ou la hauteur de la construction existante contiguë.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20,00 mètres de longueur et la hauteur totale maximale est mesurée au milieu de chacune d'elles.

#### 4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

### Article 5. N – STATIONNEMENT

#### 5. Généralités

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques.

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

La dimension minimale d'une place de stationnement est de 5,00 x 2,50 mètres (hors deux-roues).

## Article 6. N – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à autorisation d'urbanisme, devront être compatibles avec le caractère des constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

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

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

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble, les constructions, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

### 1. Toiture et couverture

#### 1.1. Toiture

Les toitures seront à pans inclinés et admettront une pente comprise entre 15% et 33%.

Les toits-terrasses sont interdits. Toutefois, ils peuvent être autorisés pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et lorsqu'ils sont végétalisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

##### 1.1.1. Débord de toiture

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

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

- Une génoise traditionnelle (non préfabriquée) composée d'un à deux rangs et dont chaque rang peut être dissocié avec un parefeuille ;
- Une corniche dont le dessin, si elle est moulurée notamment, sera en accord avec l'aspect général des façades ;
- Avancée de toiture habillée par un coffrage ;
- Exceptionnellement, un simple débord par avancée de chevrons sans que ces derniers ne soient dissimulés lorsque les caractéristiques du bâti s'y prête (exemple : ancienne grange, ancienne tannerie ou construction nouvelle se rapprochant d'une typologie de bâti agricole).

### CROQUIS

Les débords de toiture, par quelque moyen que ce soit, sont limités à 1,00 mètre de saillie par rapport à la façade.

Les débords de toiture sur les rives latérales des murs pignons doivent rester l'exception et limités aux constructions existantes en disposant. En aucun cas ces débords seront constitués d'une génoise.

##### 1.1.2. Ouvrages en toiture

###### 1.1.2.1. Souches de cheminée

Les souches de cheminée devront être obligatoirement maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade. Les conduits nus, de cheminées ou de ventilation mécanique centralisée (V.M.C.) devront être habillés comme pour une souche de cheminée classique.

### CROQUIS

Aucun nouveau conduit en façade ne sera accepté.

## 1.2. Couvertures

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, à grandes ondes de teinte rose clair ou paille ou vieilles non uniformes. Elles peuvent être végétalisées. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.

Les toitures en matériaux métalliques type bac acier sont autorisées pour les constructions à usages d'exploitation agricole ou forestière. L'usage du zinc naturel, non teinté, est autorisé en toiture. La teinte des matériaux métalliques en toiture, autres que le zinc naturel, sera conforme au nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les installations solaires ou photovoltaïques sont autorisées en toiture et si leur dimensionnement correspond aux besoins de l'exploitation. Ainsi, la taille du bâtiment accueillant les panneaux sera justifiée par les besoins de l'exploitation et la nécessité d'implantation du bâtiment pour l'exploitation agricole.

Les faitages et arêtiers seront traités de la même façon que les couvertures. Les éléments décoratifs de couverture de type pigne de pin sont interdits sauf s'ils participent à reconstituer l'aspect originel de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

## 2. Façades

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

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

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

Les façades peuvent être traitées par des bardages bois ou métalliques. Les bardages métalliques, y compris le zinc, ne doivent pas présenter une surface ondulée. La teinte des matériaux métalliques en façade sera conforme au nuancier joint en annexe du présent règlement, à l'exception des façades en zinc qui peuvent garder leur teinte naturelle. Les bardages en bois seront maintenus dans leur aspect naturel (traitement incolore du bois).

Les façades enduites auront une finition taloché ou gratté fin. La teinte des enduits devra s'intégrer dans le paysage naturel et avec les constructions existantes. Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits.

### 2.1. Menuiseries

#### 2.1.1. Colorimétrie des menuiseries

Toutes les menuiseries seront de couleurs et de teintes identiques sur l'ensemble de la construction.

Toutefois, les portes d'entrée et de garage auront la même couleur et teinte qui pourra être différente de celle des autres menuiseries de la construction. Dans ce cas, il sera recherché une harmonie de couleurs à l'échelle de la façade.

Les menuiseries devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

### 2.2. Éléments visibles en façade

#### 2.2.1. Ferronnerie – serrurerie

Tout élément de protection, garde-corps, barres d'appui, mains-courantes, rampes, grilles, etc. sera réalisé en ferronnerie ou serrurerie.

Les ferronneries et serrureries devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

#### 2.2.2. Zinguerie ou Chêneaux et descentes d'eau pluviales

Qu'il s'agisse de descente de toiture ou de terrasse, le parcours des descentes d'eau devra être vertical. Ils seront implantés de façon à ne pas nuire à l'ordonnement des façades et à ne pas porter atteinte aux éléments de décor ; leur implantation dans les constructions est à privilégier pour les terrasses. Les coudes et dévoiements dans le plan de la façade sont admis sous réserve que leur nombre soit limité et que leur longueur soit la plus petite possible.

**Les évacuations d'eaux usées sont interdites en façade.**

#### 2.2.3. Réseaux

Les compteurs techniques, eau, électricité, gaz et télécommunication, seront regroupés.

Les paraboles et antennes sont proscrites en façade. Elles seront implantées en toiture ou sous comble. Dans tous les cas le choix de l'implantation devra limiter leur impact visuel.

#### 2.2.4. Climatiseurs

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de

2,00 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

### 3. Bâti protégé

*Cf. dispositions générales*

## Article 7. N – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

### 1. Espaces libres et plantations

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

### 2. Espaces et éléments protégés

*Cf. dispositions générales*

### 3. Clôtures

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux clôtures destinées au parcage des animaux ou délimitation des cultures notamment.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

Les clôtures seront composées d'un grillage à maille large. Les clôtures maçonnées sont autorisées au droit des portails et portillons d'accès sur une longueur au plus égale à 10,00 mètres sur la limite sur laquelle ils sont implantés. Elles seront enduites sur toutes leurs faces. L'ensemble des clôtures peut éventuellement être doublé d'une haie végétale d'au moins trois essences locales.

Les éléments occultants tels que panneaux de bois, voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Un retrait des clôtures par rapport à la limite peut être imposé afin de faciliter le passage des engins agricoles.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

## Article 8. N – ACCES ET VOIRIE

### 1. Accès

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

Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

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

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera toujours sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation et le moindre risque pour les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...). Les nouveaux accès sur les routes départementales peuvent être interdits s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'écoulement des eaux de pluie ne doit pas être entravé.

### 2. Voirie

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

## Article 9. N – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

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

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

### 2. Défense incendie

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

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

### 3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement dès lors que c'est possible.

En cas d'impossibilité, les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigés sur des dispositifs d'assainissement individuel et évacuées conformément aux exigences réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences réglementaires.

### 4. Assainissement des eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

À défaut, les eaux pluviales provenant des toitures de toutes constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. En l'absence de fossés ou caniveaux, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété. Selon l'importance des surfaces imperméabilisées, il pourra être exigé une rétention d'eaux pluviales sur la parcelle.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120L/m<sup>2</sup> imperméabilisé sous forme de noue ou de bassin de rétention.

### 5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de câbles ou de goulottes en façade.

### 6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.





# ANNEXES



# ANNEXE 1



# ANNEXE 2



# ANNEXE 3



# ANNEXE 4



# ANNEXE 5



## ANNEXE 6



# ANNEXE 7



## ANNEXE 8



## ANNEXE 9



## ANNEXE 10



# ANNEXE 11



## ANNEXE 12



# ANNEXE 13



# ANNEXE 14



# ANNEXE 15



# ANNEXE 16

