

***PIECE 4b***

**RÈGLEMENT LOCAL D'URBANISME**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
COMMUNE DE BELARGA**

**Modification simplifiée n°1**

**Département de l'Hérault**

**Les modifications apportées par la MS n°1 sont portées en police bleu sur le présent document.**

## **SOMMAIRE**

<b>Introduction</b>	<b>3</b>
<b>Lexique</b>	<b>8</b>
<b>Règlement</b>	<b>12</b>
<b>Zone U</b>	<b>13</b>
<b>Zone AU</b>	<b>24</b>
<b>Zone AUm</b>	<b>32</b>
<b>Zone A</b>	<b>37</b>
<b>Zone N</b>	<b>46</b>
<b>Liste des Emplacements réservés</b>	<b>51</b>
<b>Éléments inventoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme</b>	<b>52</b>
<b>Éléments inventoriés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme comme pouvant changer de destination</b>	<b>54</b>
<b>Annexes au règlement</b>	<b>55</b>

# INTRODUCTION

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L 151-1 et suivants et R 151-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bélarga.

### **Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

Les règles applicables aux différentes zones du PLU font l'objet des articles du présent règlement.

- **Les zones urbaines** sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont dites "**zones AU**", elles comprennent les secteurs non urbanisés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles** sont dites "**zones A**", elles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger et à valoriser en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières** sont dites "**zones N**", elles concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.

## Description des zones faisant l'objet du présent règlement et reportées au Document Graphique du PLU.

### Zone urbaine avec les secteurs suivants :

- **Secteur U1**

Centre urbain ancien accueillant de l'habitat et des activités et caractérisé par une très forte densité du bâti. Le bâti est édifié, de façon générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Il constitue le coeur historique de la commune et compte de nombreux éléments patrimoniaux.

- **Secteur U2**

Le secteur U2 présente un caractère résidentiel dominant sous forme d'habitat pavillonnaire plus ou moins dense. Son intérêt patrimonial est faible. Le principe de mixité est également présent

- **Secteur U3**

Le secteur U3 est similaire au secteur U2 mais sa desserte en eau potable se fait à partir du réseau surpressé et ne peut donc pas accepter de raccordement supplémentaire.

### Zone à urbaniser :

- **Zone AU**

Zone dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain.

Elle comprend des « orientations d'aménagement et de programmation » en vue d'assurer ces conditions.

Il existe également un **secteur AUm** qui correspond à un secteur de développement pour une activité d'hébergement temporaire.

### Zone agricole :

- **Zone A**

Espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comprend :

- un **secteur Ap** correspondant à des espaces agricoles sensibles où aucune construction n'est autorisée

**Zone naturelle et forestière :****• Zone N**

Zone comprenant les espaces naturels et boisés de la commune.

D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle ne peut y être admise.

Elle comprend :

- un **secteur Nt** correspondant à des espaces naturels pouvant faire l'objet d'une valorisation pour des activités de loisirs et touristiques.

## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **Ouvrages techniques et bâtiments et aménagements d'intérêt collectif**

Les dispositions générales autorisent les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages d'infrastructure ou de superstructure. Ces ouvrages peuvent déroger à l'ensemble des articles du règlement de la zone.

Les bâtiments et aménagements d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones sous réserve :

- qu'ils respectent les servitudes d'utilité publiques, notamment le PPRI
- qu'ils ne contreviennent pas ou de façon limitée aux principes affirmés de préservation de la trame verte et bleue, de la qualité des paysages et des terres agricoles.

Afin de préciser et de cadrer les possibilités offertes par cette disposition, une liste exhaustive a été fixée :

- installations en lien avec les réseaux desservant la commune ou la traversant (réservoirs d'eau, station d'épuration, transformateur électrique...)
- installations en lien avec la production et le transport d'énergie
- locaux publics de sanitaires (WC, lavabos, douches...), limités à une emprise au sol de 35m<sup>2</sup>
- atelier communal
- ouvrages destinés à la sécurité des personnes et des biens au regard des risques présents (bassins de rétention d'eau pluviale, murs de soutènement pour maintenir des terres...)

### **PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation)**

Les prescriptions associées au PPRI de la Moyenne Vallée de l'Hérault arrêté le 25 octobre 2002 sont d'application sur l'ensemble des zones.

### **AZI (Atlas des Zones Inondables)**

Une partie du territoire communal est soumis à un risque repris par l'AZI suivant un périmètre qui est plus étendu que celui du PPRI.

A l'intérieur du périmètre de l'aléa dit résiduel de l'Atlas des Zones Inondables, le plancher bas des constructions neuves devra être situé à 0,30m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.

### **Ruissellement des eaux pluviales :**

Les effets du ruissellement seront à minimiser sur l'ensemble du tissu bâti avec des implantations bâties et des clôtures adaptées : transparence des clôtures, orientation des bâtiments, préservation du libre écoulement des eaux...

Conformément aux préconisations de la Mission Inter-Services de l'Eau, la compensation à l'imperméabilisation doit être de 120l/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

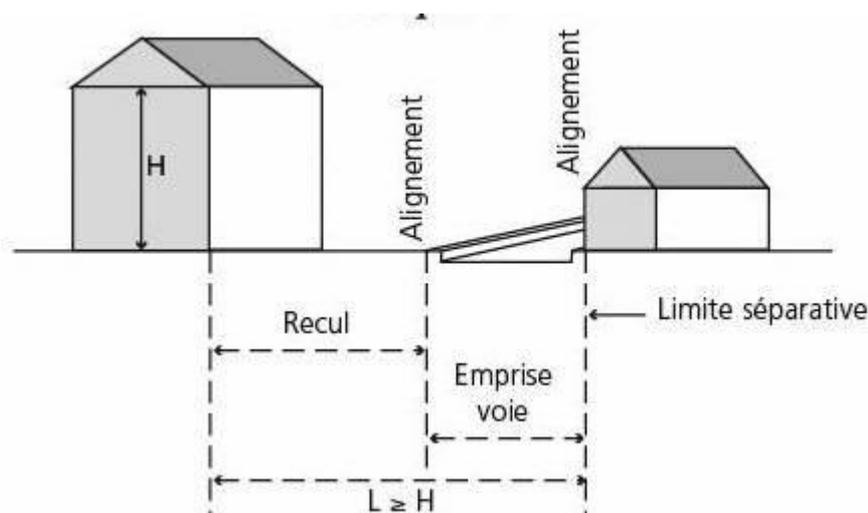
## LEXIQUE

Accès privatif :

Constitue un accès privatif l'espace donnant la possibilité pour une personne privée d'accéder à son bien, respectant les règles minimales de desserte et de sécurité.

Acrotère :

Partie supérieure de la remontée d'un mur en périphérie de toiture ou terrasse.

Alignement à la voie :

Indicateur de positionnement d'une construction en limite de la voie, c'est à dire sans exigence de retrait. (Article R111-16 du code de l'urbanisme)

Clôture :

Elément formalisant une limite de propriété vis-à-vis du domaine public ou vis-à-vis d'une parcelle privée (limites séparatives dites latérales et arrière(s)).

Exemple : haie, grillage, mur-bahut, piliers et murets...

Coefficient de Pleine Terre :

Rapport entre les espaces de pleine terre et la surface totale d'un terrain.

L'espace de pleine terre correspond à un espace dépourvu de construction (en surface ou souterraine) et d'aménagement permettant le maintien des caractéristiques d'un sol naturel.

Constructions :

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large.

Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Construction principale :

Construction de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Il peut exister plusieurs constructions principales sur une même parcelle.

Constructions annexes :

Constructions d'une emprise au sol de moins de 40 m<sup>2</sup> ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les petits ateliers, les abris de jardin, les celliers, les piscines...

Si elle lui est accolée, elle se distingue du bâtiment principal par une toiture différente.

Contiguïté :

Etat d'une construction accolée à une autre construction.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, y compris les terrasses. Toutefois, les ornements tel que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espaces libres :

Espace non construit et non aménagé.

Espace public :

Surface appartenant à la collectivité non susceptible d'appropriation privée, ouvert à la circulation générale sous réserve de restrictions locales.

Hauteur :

Longueur verticale de la partie non enterrée de la construction.

Le point de référence est celui du terrain naturel avant construction.

Les points hauts sont mesurés au faîtage ou à l'acrotère.

Limites séparatives :

Ensemble des limites parcellaires d'une propriété, matérialisée ou non par une clôture, un mur...

Matériaux perméables :

Matériaux laissant l'eau s'infiltrer dans le sol.

Mur-bahut :

Muret surmonté d'un grillage ou de tout autre élément de clôture. Il peut être doté de piliers à intervalle régulier. Ceux-ci ne sont pas compris dans la hauteur du mur-bahut.

Opération d'ensemble :

Cadre spécifique d'urbanisation imposant un projet unique et global, dans les limites des exigences de la zone.

Périmètre de réciprocité :

Règle qui vise à interdire dans un certain périmètre autour de certaines exploitations classées ICPE (Installations Classées Pour l'Environnement) ou RSD (Règlement Sanitaire Départemental) la construction d'une habitation ou le changement de destination d'un bâtiment agricole (Article L111-3 du code rural).

Le périmètre est de 50 ou de 100 mètres selon la classification et l'activité de l'exploitation.

Serre :

Construction uniquement formée de châssis vitrés ou de parois opalescentes. Elle peut être destinée à un usage agricole.

Stationnement à proximité :

Espace dédié au stationnement situé à une distance jugée raisonnable du bâtiment de référence.

Surface de vente :

Espace couvert ou non affecté à la circulation de la clientèle, à l'exposition des marchandises en vente ainsi qu'à la circulation du personnel dans le cadre de la présentation de ces dernières.

Toiture plate-forme :

Couverture d'un bâtiment dont la pente est inférieure à 15%. Elle est protégée par une étanchéité simple ou multicouche.

Les toitures terrasses sont accessibles au moins partiellement.

Unité foncière :

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, destiné à recevoir une construction.

Voie :

Hors disposition spécifique, constitue une voie tout espace affecté à la circulation générale permettant la desserte de l'espace naturel, agricole ou urbain.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
DIFFERENTES ZONES DU PLU**

## **ZONE U**

La zone U est la zone déjà urbanisée de la commune ; elle comporte :

- Un secteur U1

Centre urbain ancien accueillant de l'habitat et des activités et caractérisé par une très forte densité du bâti. Le bâti est édifié, de façon générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

- Un secteur U2

Le secteur U2 présente un caractère résidentiel dominant sous forme d'habitat pavillonnaire plus ou moins dense. Son intérêt patrimonial est faible. Le principe de mixité est également présent

- Un secteur U3

Le secteur U3 est similaire au secteur U2 mais sa desserte en eau potable se fait à partir du réseau surpressé et ne peut donc pas accepter de raccordement supplémentaire.

Les règles du PPRI sont d'application ; ce sont les règles les plus contraignantes entre le PPRI et le PLU qui sont à prendre en considération.

Les dispositions générales autorisent les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages d'infrastructure ou de superstructure suivant, sous réserve :

- qu'ils respectent les servitudes d'utilité publiques, notamment le PPRI
- qu'ils ne contreviennent pas ou de façon limitée aux principes affirmés de préservation de la trame verte et bleue, de la qualité des paysages et des terres agricoles.

## THEME U.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et exposition	X		

### ARTICLE U.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

- La construction de bâtiments agricoles, hormis ceux qui peuvent être admis sous les conditions fixées à l'article U.2
- Les bâtiments d'activités artisanales, hormis ceux qui peuvent être admis sous les conditions fixées à l'article U.2
- Les bâtiments d'activités industrielles et les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les campings, terrains de stationnement des caravanes, habitations légères de loisirs et autres parcs résidentiels de loisirs.

- Les dépôts et stockages à l'air libre de quelque nature que ce soit : vieilles ferrailles, véhicules épaves, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition...

#### **Dans le secteur U3 :**

- **Toutes les constructions ou aménagements impliquant un raccordement supplémentaire au réseau d'Alimentation en Eau Potable**

### **ARTICLE U.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A l'intérieur du périmètre de l'aléa dit résiduel de l'Atlas des Zones Inondables, le plancher bas des constructions neuves devra être situé à 0,30m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.

Dans les secteurs U1, U2 et U3, les aménagements et constructions autorisées sous condition (voir tableau) sont autorisés à condition, à la fois :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins
- qu'ils n'entraînent pas, en eux-mêmes ou dans leur fonctionnement, pour le voisinage des nuisances inacceptables: soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Les extensions, la construction d'annexes et les changements de destination sont autorisés.

### **ARTICLE U.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet

---

## **THEME U.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE U.4 – EMPRISE AU SOL**

Les voies d'accès et les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables.

Il sera toléré l'usage de matériaux imperméables au-delà de pentes de 5%.

Dans les secteurs U2 et U3, la surface imperméabilisée ne peut excéder 50% de la surface de l'assiette de réalisation d'un projet.

### **ARTICLE U.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions principales, comptée à partir du niveau du terrain naturel, ne peut excéder 11 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère.

Plan Local d'Urbanisme de la commune de BELARGA (34)

Les annexes dissociées du bâti principal auront une hauteur maximale de 4m au faîtage (3m à l'acrotère en cas de toiture plate).

Ces hauteurs sont conditionnées par le respect de l'épannelage général des rues et ne pas introduire de rupture d'échelle.

Pour conserver le caractère du village, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants. Les surélévations sont interdites dans la mesure où elles compromettent l'équilibre volumétrique avec les bâtiments voisins.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- à l'extension de bâtiments existants ou leur reconstruction à l'identique, si les constructions existantes ne sont pas conformes aux prescriptions du présent article. La hauteur de l'extension ne peut être supérieure à celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE U.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **- PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Secteur U1**

Les constructions principales doivent s'implanter obligatoirement à l'alignement des voies et emprises publiques. Si la parcelle de projet est à l'angle de deux voies, l'alignement sur une seule voie est nécessaire.

#### **Secteurs U2 et U3**

Les constructions principales sont implantées soit à l'alignement, soit en recul d'alignement de maximum 10m.

Dans tous les secteurs, les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ou leur reconstruction
- pour les installations de service public ou d'intérêt collectif lorsque le retrait permet d'améliorer l'insertion de la nouvelle construction dans son environnement construit (en rapport avec les reculs d'alignement observables à proximité)
- si au moins une annexe d'au moins 20m<sup>2</sup> est située à l'alignement
- si le terrain est bordé par au moins deux voies
- si un muret d'au moins 60cm de hauteur est existant en limite d'espace public

## **PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **Secteur U1**

**Les constructions principales doivent s'implanter (les deux options ne sont pas exclusives) sur au moins une limite séparative.**

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ou leur reconstruction
- pour les installations de service public ou d'intérêt collectif

**Les annexes seront édifiées soit de façon contigüe aux constructions principales, soit sur au moins une limite séparative, à l'exception des bassins des piscines et des locaux techniques associés qui doivent respecter un recul de 3m minimum.**

### **Secteurs U2 et U3**

Les constructions principales doivent s'implanter (les deux options ne sont pas exclusives) :

- Soit sur au moins une limite séparative
- Soit à une distance comprise entre 3 et 5m d'une limite séparative.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ou leur reconstruction
- pour les installations de service public ou d'intérêt collectif

**Les annexes seront édifiées soit de façon contigüe aux constructions principales, soit en limite séparative, soit en limite du domaine public.**

- **LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE U.7 - ASPECT EXTÉRIEUR**

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Néanmoins, une expression contemporaine des constructions est admise dans les secteurs U2 et U3.

**Secteur U1**

Afin de garantir un caractère d'ensemble au village ancien, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

**1° Toitures**

Les couvertures des toits seront en tuile canal ou romane, de teinte vieillie claire, y compris les éventuels auvents.

Pourront avoir des matériaux de toitures différents : les vérandas et pergolas inférieurs à 20 m<sup>2</sup>.

La pente de toiture sera comprise entre 20 et 33 %.

En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes ou une teinte de toitures non conformes, des pentes ou une couleur identique à l'existant sont autorisées.

Les terrasses encaissées sont tolérées si elles n'occupent pas plus de 30% de la surface de toiture.

L'installation de fenêtres de toit et de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) devra se faire en respectant une intégration optimale à la toiture.

S'il convient de promouvoir l'installation de productions d'énergie renouvelables, les installations photovoltaïques sont soumises à condition, notamment pour palier au miroitement qui pourrait être visible depuis certains points.

Leur implantation doit être étudiée en tenant compte de l'intégration paysagère.

## 2° Façades

Le traitement architectural des façades en particulier la nature des matériaux employés et leur couleur de même que l'ordonnement des ouvertures (portes, porches, fenêtres...) doit être réalisé en harmonie avec les constructions existantes.

Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites, à l'exception des éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades.

En cas de réhabilitation d'un bâtiment à caractère patrimonial, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Les caractéristiques des façades anciennes doivent être respectées (ordonnement, ouvertures cintrées, encadrements...).

Les annexes de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

## 3° Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en accord avec ceux des façades. Si le mur de clôture est destiné à être enduit, il doit l'être sur les 2 faces.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement.

La hauteur des clôtures est limitée à 2m avec des hauteurs de murs-bahuts entre 0,4m et 1,2m. Aucun ajout d'élément occultant rapporté n'est autorisé.

Les haies doivent être mixtes et composées d'essences locales, en évitant les essences allergènes.

### **Secteurs U2 et U3**

Ce secteur pavillonnaire plus hétérogène autorise une plus grande diversité formelle mais les projets devront néanmoins se conformer aux caractéristiques paysagères locales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au tissu bâti, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

#### **1° Toitures**

La pente de toiture sera faible ; elle sera comprise entre 20 et 33 %.

En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes ou une teinte de toitures non conformes, des pentes ou une couleur identique à l'existant sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'installation de fenêtres de toit et de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) devra se faire en respectant une intégration optimale à la toiture.

Pour les constructions neuves :

Les panneaux solaires seront entièrement intégrés à la toiture ou en surimposition directe.

Pour les ajouts après construction :

Les mêmes dispositions sont à encourager mais il est autorisé d'ajouter des panneaux en respectant une interdistance de 15cm maximum entre toiture et arrière des panneaux.

Dans tous les cas, une implantation en façade ou au sol est possible dans la limite de 20 m<sup>2</sup>.

#### **2° Façades**

En cas de réhabilitation d'un bâtiment à caractère patrimonial, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Les caractéristiques des façades anciennes doivent être respectées (ordonnancement, ouvertures cintrées, encadrements...).

Les annexes de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

#### **3° Clôtures**

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en accord avec ceux des façades.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement.

La hauteur des clôtures est limitée à 2m avec des hauteurs de murs-bahuts entre 0,4m et 1,2m. Aucun ajout d'élément occultant rapporté n'est autorisé.

En cas de reconstruction, les nouveaux murs devront se conformer aux prescriptions ci-dessus.

Les haies doivent être mixtes et composées d'essences locales, en évitant les essences allergènes.

**Pour les bâtiments publics, seul l'article R111.27 du code de l'urbanisme s'applique dans tous les secteurs.**

## **DANS TOUS LES SECTEURS**

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.
- L'emploi du blanc pur, de bois vernis, les façades en PVC, les matériaux brillants ou réfléchissants.

Dans tous les secteurs, les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles, soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

### Volets roulants

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

Pour les constructions existantes, les coffres de volets roulants sont interdits en saillie.

### Panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable

S'il convient de promouvoir l'installation de productions d'énergie renouvelables, les installations photovoltaïques sont soumises à condition, notamment pour palier au miroitement qui pourrait être visible depuis certains points.

Leur implantation doit être étudiée en tenant compte de l'intégration paysagère.

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

### Lignes électriques

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

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction nouvelle adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée avec des câbles posés sur la façade ; ces derniers doivent emprunter un tracé unique et s'insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

**NOTE : même après un avis positif pour une demande d'urbanisme, ces règles s'appliquent tout au long de la vie de la construction et de la durée du PLU.**

## **ARTICLE U.8 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions respecteront les normes en vigueur.

## **ARTICLE U.9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale (en évitant les allergènes) ([se référer au guide du CAUE sur les espèces végétales présent en annexe](#)), et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Tous les arbres plantés de façon obligatoire doivent avoir un diamètre minimum de 12/14.

Le long des terrains classés A ou Ap, des haies bocagères épaisses sont à planter de façon à créer des écrans limitant l'impact sur les populations des produits phytosanitaires employés dans les vignes.

## **ARTICLE U.10 - STATIONNEMENT**

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

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher créée et 1 place par logement sur la propriété minimum
- 1 place de stationnement par logement créé à la suite d'un changement de destination
- 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surface de vente pour un bâtiment commercial
- 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher pour un bâtiment de bureaux
- 1 place de stationnement par chambre à louer ou gîte touristique

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

---

## THEME U.3. VOIRIES ET RESEAUX

### ARTICLE U.11 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1° Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pourrait présenter une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'aménagement des accès devra respecter autant que possible l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.

#### 2° Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.

### ARTICLE U.12 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1° Eau

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

#### Sécurité Incendie :

Toute construction ou installation nouvelle ne pourra être autorisée qu'en vertu du respect du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

#### 2° Assainissement EU/EP

Modification simplifiée n°1

### Eaux Usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Si ce n'est pas possible, l'assainissement autonome devra être conforme aux prescriptions en vigueur.

### Eaux Pluviales :

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé au demandeur un dispositif nécessaire au libre écoulement de l'eau et à son infiltration sur la parcelle concernée.

### 3° Électricité - téléphone - télédistribution

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

## ZONE AU

Zone dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain.

Le secteur Aua doit respecter une orientation d'aménagement et de programmation en vue d'assurer ces conditions.

Les règles du PPRI sont d'application ; ce sont les règles les plus contraignantes entre le PPRI et le PLU qui sont à prendre en considération.

Les dispositions générales autorisent les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages d'infrastructure ou de superstructure suivant, sous réserve :

- qu'ils respectent les servitudes d'utilité publiques, notamment le PPRI
- qu'ils ne contreviennent pas ou de façon limitée aux principes affirmés de préservation de la trame verte et bleue, de la qualité des paysages et des terres agricoles.

### THEME AU.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Equipements sportifs			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public			X
	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et exposition	X		

## **ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

- Les bâtiments d'activités industrielles et les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone
- Les campings, les terrains de stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- Les locaux de stockage de plus de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les dépôts et stockages à l'air libre de quelque nature que ce soit : vieilles ferrailles, véhicules épaves, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition...

## **ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation.**

Les aménagements et constructions autorisées sous condition (voir tableau) sont permises sous réserve d'une absence de gêne occasionnée par leur activité pour les riverains.

Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs.

[A l'intérieur du périmètre de l'aléa dit résiduel de l'Atlas des Zones Inondables, le plancher bas des constructions neuves devra être situé à 0,30m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.](#)

## **ARTICLE AU.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

La production de logements sociaux est fixée à 10% minimum du nombre de logements à produire dans le cadre du PLU, soit 9 logements à produire au minimum.

Secteur AUa (secteur future mairie) : 100% minimum de la surface de planchers consacrés à des logements sociaux.

Secteur AUb : 10% de la surface de planchers consacrés à des logements aidés (primo-accédants).

---

## **THEME AU.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE AU.4 – EMPRISE AU SOL**

Les voies d'accès et les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables.

Il sera toléré l'usage de matériaux imperméables au-delà de pentes de 5%.

### **ARTICLE AU.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions principales, comptée à partir du niveau du terrain naturel, ne peut excéder 8 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère.

Les annexes dissociées du bâti principal auront une hauteur maximale de 4m au faîtage (3m à l'acrotère en cas de toiture plate).

Ces hauteurs sont conditionnées par le respect de l'épannelage général des rues et ne pas introduire de rupture d'échelle.

### **ARTICLE AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**Les implantations respecteront les alignements et les reculs déterminés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

#### **- PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales sont implantées soit à l'alignement, soit en recul d'alignement de maximum 10m.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- pour les installations de service public ou d'intérêt collectif lorsque le retrait permet d'améliorer l'insertion de la nouvelle construction dans son environnement construit (en rapport avec les reculs d'alignement observables à proximité)
- si au moins une annexe d'au moins 20m<sup>2</sup> est située à l'alignement
- si le terrain est bordé par au moins deux voies
- si un muret d'au moins 60cm de hauteur est existant en limite d'espace public

#### **- PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions principales doivent s'implanter (les deux options ne sont pas exclusives) :

- Soit sur au moins une limite séparative
- Soit à une distance comprise entre 3 et 5m d'une limite séparative.

Plan Local d'Urbanisme de la commune de BELARGA (34)

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ou leur reconstruction
- pour les installations de service public ou d'intérêt collectif

**Les annexes seront édifiées soit de façon contiguë aux constructions principales, soit sur au moins une limite séparative, soit en limite du domaine public.**

**- LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE AU.7 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Cette zone de développement de l'urbanisation autorise une plus grande diversité formelle mais les projets devront néanmoins se conformer aux caractéristiques paysagères locales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au tissu bâti, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### 1° Toitures

La pente de toiture sera faible ; elle sera comprise entre 20 et 33 %.

L'installation de fenêtres de toit et de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) devra se faire en respectant une intégration optimale et intégrée à la toiture.

En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes ou une teinte de toitures non conformes, des pentes ou une couleur identique à l'existant sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées.

### 2° Façades

Les annexes de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

### 3° Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en accord avec ceux des façades.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement.

La hauteur des clôtures est limitée à 2m avec des hauteurs de murs-bahuts entre 0,4m et 1,2m. Aucun ajout d'élément occultant rapporté n'est autorisé.

En cas de reconstruction, les nouveaux murs devront se conformer aux prescriptions ci-dessus.

Les haies doivent être mixtes et composées d'essences locales, en évitant les essences allergènes.

**Pour les bâtiments publics, seul l'article R111.27 du code de l'urbanisme s'applique dans tous les secteurs.**

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.
- L'emploi du blanc pur, de bois vernis, les façades en PVC, les matériaux brillants ou réfléchissants.

Dans tous les secteurs, les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles, soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

#### Volets roulants

Les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

#### Panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable

L'installation de fenêtres de toit et de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) devra se faire en respectant une intégration optimale à la toiture.

Pour les constructions neuves :

Les panneaux solaires seront entièrement intégrés à la toiture ou en surimposition directe.

Pour les ajouts après construction :

Les mêmes dispositions sont à encourager mais il est autorisé d'ajouter des panneaux en respectant une interdistance de 15cm maximum entre toiture et arrière des panneaux.

Dans tous les cas, une implantation en façade ou au sol est possible dans la limite de 20 m<sup>2</sup>.

#### Lignes électriques

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

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction nouvelle adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée avec des câbles posés sur la façade ; ces derniers doivent emprunter un tracé unique et s'insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

## **ARTICLE AU.8 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions respecteront les normes en vigueur.

## **ARTICLE AU.9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale (en évitant les allergènes) (**se référer au guide du CAUE sur les espèces végétales présent en annexe**), et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Tous les arbres plantés de façon obligatoire doivent avoir un diamètre minimum de 12/14.

## **ARTICLE AU.10 - STATIONNEMENT**

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

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

- ~~— 1 place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher créée et 1 place par logement sur la propriété minimum~~
- 1 place de stationnement par logement créé à la suite d'un changement de destination
- 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surface de vente pour un bâtiment commercial
- 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher pour un bâtiment de bureaux
- 1 place de stationnement par chambre à louer ou gîte touristique

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Des stationnements pour 5 vélos seront implantés par tranche de 10 logements.

### **Dans le secteur 1AUa**

Il est exigé 1 place de stationnement par logement au minimum.

---

## THEME AU.3. VOIRIES ET RESEAUX

### ARTICLE AU.11 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1° Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pourrait présenter une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'aménagement des accès devra respecter autant que possible l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.

#### 2° Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.

### ARTICLE AU.12 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1° Eau

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

#### Sécurité Incendie :

Toute construction ou installation nouvelle ne pourra être autorisée qu'en vertu du respect du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

#### 2° Assainissement EU/EP

#### Eaux Usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Si ce n'est pas possible, l'assainissement autonome devra être conforme aux prescriptions en vigueur.

#### Eaux Pluviales :

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé au demandeur un dispositif nécessaire au libre écoulement de l'eau et à son infiltration sur la parcelle concernée.

#### 3° Électricité - téléphone - télédistribution

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

## ZONE AUm

Le secteur AUm correspond à un secteur de développement pour une activité d'hébergement temporaire.

Son urbanisation doit respecter une orientation d'aménagement et de programmation.

Les dispositions générales autorisent les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages d'infrastructure ou de superstructure suivant, sous réserve :

- qu'ils respectent les servitudes d'utilité publiques, notamment le PPRI
- qu'ils ne contreviennent pas ou de façon limitée aux principes affirmés de préservation de la trame verte et bleue, de la qualité des paysages et des terres agricoles.

### THEME AUm.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et exposition	X		

**ARTICLE AUM.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations à l'exception d'un hébergement temporaire et des locaux nécessaires à son fonctionnement.

**ARTICLE AUM.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Seules sont autorisée les occupations et utilisations du sol associées à l'équipement de santé correspondant à la sous-destination d'activité de services, à savoir notamment :

- Hébergement
- Bureaux
- 1 logement de gardien sous réserve d'un lien de nécessité et fonctionnel, d'une superficie limitée à 120m<sup>2</sup> maximum, sans extension ni annexe possibles.

**ARTICLE AUM.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet

---

**THEME AUM.2. CARACTERISTIQUES URBAINE,  
ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****ARTICLE AUM.4 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments est de maximum 30% de l'assiette foncière.

Les voies d'accès et les aires de stationnement sont traitées avec des matériaux perméables.

Il est toléré l'usage de matériaux imperméables au-delà de pentes de 5%.

L'imperméabilisation ne peut dépasser 40% de l'assiette foncière.

**ARTICLE AUM.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est de 11m par rapport au terrain naturel. Des surhauteurs ponctuelles (cage d'ascenseur...) sont autorisées.

**ARTICLE AUM.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**Les implantations respecteront les alignements et les reculs déterminés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

**- PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Retrait minimum de 5m

**- PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Retrait minimum de 5m

**- LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

**ARTICLE AUM.7 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les toitures et façades auront un esprit contemporain tout en favorisant la production d'un habitat à basse consommation d'énergie.

Les éléments d'architecture et les éléments techniques devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction.

Façades

Les façades devront éviter tout aspect monolithique.

Une diversité de matériaux est attendue avec au moins 2 matériaux d'aspects différents. Le matériau le plus présent ne pourra couvrir plus de 70% des façades hors ouvertures.

Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en accord avec ceux des façades. Les murs destinés à être enduits le sont sur les 2 faces.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement.

**ARTICLE AUM.8 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions respecteront les normes en vigueur.

**ARTICLE AUM.9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces verts représenteront au minimum 30% de l'emprise du projet. Les végétaux seront à trouver dans la flore locale, hors plantes allergènes ([se référer au guide du CAUE sur les espèces végétales présent en annexe](#)),.

**ARTICLE AUM.10 - STATIONNEMENT**

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

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

- 30 places dédiées au personnel de l'établissement
- 1 place pour deux chambres

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

---

## THEME AUM.3. VOIRIES ET RESEAUX

### ARTICLE AUM.11 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet.

### ARTICLE AUM.12 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1° Eau

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

Le projet sera autonome pendant 24h en matière d'alimentation en eau potable.

#### Sécurité Incendie :

Toute construction ou installation nouvelle ne pourra être autorisée qu'en vertu du respect du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

#### 2° Assainissement EU/EP

##### Eaux Usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Si ce n'est pas possible, l'assainissement autonome devra être conforme aux prescriptions en vigueur.

##### Eaux Pluviales :

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé au demandeur un dispositif nécessaire au libre écoulement de l'eau et à son infiltration sur la parcelle concernée.

### 3° Électricité - téléphone - télédistribution

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

## ZONE A

Espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comprend un secteur Ap correspondant à des espaces agricoles sensibles où aucune construction n'est autorisée.

Les règles du PPRI sont d'application ; ce sont les règles les plus contraignantes entre le PPRI et le PLU qui sont à prendre en considération.

Les dispositions générales autorisent les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages d'infrastructure ou de superstructure suivant, sous réserve :

- qu'ils respectent les servitudes d'utilité publiques, notamment le PPRI
- qu'ils ne contreviennent pas ou de façon limitée aux principes affirmés de préservation de la trame verte et bleue, de la qualité des paysages et des terres agricoles.

### THEME A.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X	X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Equipements sportifs	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et exposition	X		

## **ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations à l'exception de celles spécifiées dans l'article 2.

## **ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En zone A, peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole. La dimension des bâtiments doit être proportionnée à l'activité suivant la doctrine existante du Groupe de Travail Urbanisme et Agriculture de l'Hérault (GTUA).
- L'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination et sans extension.

- La construction ou l'extension de caves particulières dans la mesure où elles n'occasionnent pas de gênes conséquentes envers les riverains tant dans leur fonctionnement propre que dans les usages induits (flux de véhicules engendré notamment).

- la construction d'un logement par exploitation agricole à destination du chef d'exploitation. Le nombre de logements par exploitation est limité à 1, d'une surface de plancher de 150m<sup>2</sup> maximum. Leur extension n'est pas autorisée au-delà de cette limite. La surface de plancher de l'habitation ne peut excéder 1/3 de la surface de plancher totale du bâtiment d'exploitation.

La construction du logement ne peut être envisagée qu'après ou en même temps que la réalisation du bâtiment d'exploitation et en continuité avec celui-ci à l'exception d'habitation en marge d'une exploitation d'élevage. Dans ce cas, une distance maximale de 10m est autorisée.

A chaque logement pourront être associées, de façon non contigüe, 1 annexe et 1 piscine, au maximum.

L'annexe doit avoir une emprise au sol maximale de 40m<sup>2</sup> et être accolée à l'habitation. Une piscine est autorisée sous réserve d'une emprise maximale de 40m<sup>2</sup> et peut être dissociée de l'habitation d'un maximum de 5m.

Pour que l'habitation soit autorisée, doivent être démontrées l'insertion dans l'environnement et la compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

Le demandeur doit justifier de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de son bâtiment d'exploitation, nécessaire au fonctionnement de son activité agricole.

- Un caveau de vente est autorisé par exploitation du moment qu'il est lié à l'exploitation agricole

- Les serres à la condition de ne pas excéder 5m de hauteur au faîtage

- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées.

- Les équipements publics nécessaires à l'entretien et à la gestion des réseaux et voies publics

- Les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation et à la réalisation des voies ou accès desservant les zones urbaines ou à urbaniser.
- Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères prévues par le Schéma Départemental.

**Dans le secteur Ap**, seules peuvent être autorisées les occupations ou utilisations du sol nécessaires à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les serres sont acceptées sous réserve d'une alimentation par forage.

Les extensions ne sont pas autorisées.

Pour les habitations existantes, les extensions sont possibles dans la limite de 30% de la surface au sol existante à l'approbation du PLU avec un maximum de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'extension est possible une seule fois dans la durée du PLU.

### **ARTICLE A.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

---

## **THEME A.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE A.4 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE A.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue ou voie et chemin d'accès ne peut excéder 5 mètres pour les serres à usage agricole, 8 mètres au faîtage pour les autres bâtiments agricoles et les habitations et 4 mètres au faîtage pour les annexes.

### **ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier

ou à créer;

- par rapport au nu de la façade du bâtiment. Les saillis, balcons et débords de toit ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre et sous réserve du bon fonctionnement et de la sécurité de la voie.

Les bâtiments agricoles doivent être implantés en recul d'alignement de 10 mètres par rapport à la voie.

Les habitations et les bâtiments secondaires doivent être implantés en recul d'alignement de 10 mètres par rapport à la voie.

#### - **PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

#### - **LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance comprise entre 4 et 15 mètres.

Les bassins des piscines ne pourront pas être éloignés de plus de 5 mètres de l'habitation.

### **ARTICLE A.7 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

D'autres dispositions que celles prévues ci-après pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

#### **A. BATIMENTS AGRICOLES**

##### 1° Implantation

L'implantation des bâtiments tiendra compte des lignes de force du paysage telles que :

- les courbes de niveaux du terrain naturel,
- les alignements et massifs végétaux existants,
- les vues et perspectives paysagères, depuis le site et vers le site d'implantation.

##### 2° Déblais – remblais

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus.

Afin de minimiser leur impact visuel, les talus devront être aménagés, selon les cas, de l'une ou l'autre des manières suivantes :

- Création de terrasses successives, plantées ou soutenues, afin de réduire leur hauteur,

- Adoucissement des pentes et habillage par une végétation rampante,
- Plantations de végétaux sous forme de bosquets venant réduire l'impact du talus,
- Stabilisation par des piquets bois ou enrochement de pierres naturelles locales,
- Stabilisation par mur de soutènement recouvert d'un enduit de teinte similaire à la terre ou aux pierres locales.

### 3° Volumétrie

Les bâtiments dont la façade est supérieure à 40 mètres de long seront fractionnés en plusieurs volumes afin de réduire l'effet de masse.

### 4° Couverture

Les couvertures seront composées de tuiles canal ou romanes.  
Les couvertures employées seront en accord avec les teintes locales dominantes.  
Les toitures doivent être à deux pentes.  
La pose de panneaux photovoltaïque est autorisée.

### 5° Façades

Les façades maçonnées des constructions devront être enduites, à l'exception des éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades qui ne seront pas enduits.

Les enduits auront une couleur en accord avec la palette de couleur locale (ocres, beiges...).

## **B. BATIMENTS RESIDENTIELS ET LEURS ANNEXES**

Afin de garantir un caractère d'ensemble au village ancien, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### 1° Toitures

Les couvertures des toits seront en tuile canal ou romane, de teinte vieillie claire, y compris les éventuels auvents.

Pourront avoir des matériaux de toitures différents : les vérandas et pergolas inférieurs à 20 m<sup>2</sup>.

La pente de toiture sera comprise entre 20 et 33 %.

Les terrasses encaissées sont tolérées si elles n'occupent pas plus de 30% de la surface de toiture.

### 2° Façades

Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites, à l'exception des éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades.

En cas de réhabilitation d'un bâtiment à caractère patrimonial, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Les caractéristiques des façades anciennes doivent être respectées (ordonnancement, ouvertures cintrées, encadrements...).

Les annexes de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que

les constructions principales.

### 3° Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en accord avec ceux des façades. Si le mur de clôture est destiné à être enduit, il doit l'être sur les 2 faces.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement.

La hauteur des clôtures est limitée à 2m avec des hauteurs de murs-bahuts entre 0,4m et 1,2m. Aucun ajout d'élément occultant rapporté n'est autorisé.

Les haies doivent être mixtes et composées d'essences locales, en évitant les essences allergènes.

---

### Panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable

L'installation de fenêtres de toit et de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) devra se faire en respectant une intégration optimale à la toiture.

Pour les constructions neuves :

Les panneaux solaires seront entièrement intégrés à la toiture ou en surimposition directe.

Pour les ajouts après construction :

Les mêmes dispositions sont à encourager mais il est autorisé d'ajouter des panneaux en respectant une interdistance de 15cm maximum entre toiture et arrière des panneaux.

Dans tous les cas, une implantation en façade ou au sol est possible dans la limite de 20 m2.

## **ARTICLE A.8 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions respecteront les normes en vigueur.

## **ARTICLE A.9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale (hors plantes allergènes) ([se référer au guide du CAUE sur les espèces végétales présent en annexe](#)), et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

**ARTICLE A.10 – STATIONNEMENT**

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

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher créé et 1 place par logement sur la propriété minimum
- 1 place de stationnement par logement créé à la suite d'un changement de destination
- 1 place de stationnement par chambre à louer ou gîte touristique

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

---

## **THEME A.3. VOIRIES ET RESEAUX**

### **ARTICLE A.11 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### 1° Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pourrait présenter une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'aménagement des accès devra respecter autant que possible l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.

#### 2° Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.

### **ARTICLE A.12 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### 1° Eau

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

#### Sécurité Incendie :

Toute construction ou installation nouvelle ne pourra être autorisée qu'en vertu du respect du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

## 2° Assainissement EU/EP

### Eaux Usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Si ce n'est pas possible, l'assainissement autonome devra être conforme aux prescriptions en vigueur.

### Eaux Pluviales :

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé au demandeur un dispositif nécessaire au libre écoulement de l'eau et à son infiltration sur la parcelle concernée.

## 3° Électricité - téléphone - télédistribution

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

## ZONE N

Zone comprenant les espaces naturels et boisés de la commune.  
D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle ne peut y être admise.

Elle comprend un secteur Nt correspondant à des espaces naturels pouvant faire l'objet d'une valorisation pour des activités de loisirs et touristiques.

Les règles du PPRI sont d'application ; ce sont les règles les plus contraignantes entre le PPRI et le PLU qui sont à prendre en considération.

Les dispositions générales autorisent les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages d'infrastructure ou de superstructure suivant, sous réserve :

- qu'ils respectent les servitudes d'utilité publiques, notamment le PPRI
- qu'ils ne contreviennent pas ou de façon limitée aux principes affirmés de préservation de la trame verte et bleue, de la qualité des paysages et des terres agricoles.

### THEME N.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Equipements sportifs	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et exposition	X		

## **ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

Toutes les constructions et utilisations du sol sauf celles autorisées à l'article 2.

## **ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- La restauration des bâtiments existants
- Les extensions ne sont pas autorisées
- Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif
  
- Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits sauf si :
  - 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.
  - 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,...)
  - 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
  - ils concernent des 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.

Dans le secteur Nt, sont autorisés les aménagements à vocation de loisirs sans création de surface de plancher (hors bâtiments publics).

## **ARTICLE N.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet

---

## **THEME N.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE N.4 – EMPRISE AU SOL**

Les voies d'accès et les aires de stationnement sont traitées avec des matériaux perméables.

Il est toléré l'usage de matériaux imperméables au-delà de pentes de 5%.

## **ARTICLE N.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est de 4m au faîtage.

## **ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **- PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 5 m minimum.

### **- PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 3 minimum.

### **- LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

## **ARTICLE N.7 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

## **ARTICLE N.8 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions respecteront les normes en vigueur.

## **ARTICLE N.9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale (hors plantes allergènes) ([se référer au guide du CAUE sur les espèces végétales présent en annexe](#)), et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

## **ARTICLE N.10 - STATIONNEMENT**

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

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

---

## THEME N.3. VOIRIES ET RESEAUX

### ARTICLE N.11 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1° Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pourrait présenter une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'aménagement des accès devra respecter autant que possible l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.

#### 2° Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.

### ARTICLE N.12 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1° Eau

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

#### Sécurité Incendie :

Toute construction ou installation nouvelle ne pourra être autorisée qu'en vertu du respect du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

## 2° Assainissement EU/EP

### Eaux Usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Si ce n'est pas possible, l'assainissement autonome devra être conforme aux prescriptions en vigueur.

### Eaux Pluviales :

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé au demandeur un dispositif nécessaire au libre écoulement de l'eau et à son infiltration sur la parcelle concernée.

## 3° Électricité - téléphone - télédistribution

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

---

## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

<b>N°</b>	<b>Description</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Superficie</b>
1	Programme public mixte (équipement public, parking, espace vert, logements sociaux)	Commune	3.242m <sup>2</sup>
2	Programme public mixte (équipement petite enfance, parking, espace vert)	Commune	888m <sup>2</sup>
3	Aménagement d'un espace public	Commune	68m <sup>2</sup>
4	Réalisation de jardins maraîchers	Commune	9.548m <sup>2</sup>
5	Création d'un parking et d'un local commercial	Commune	877m <sup>2</sup>
6	Création d'un parking	Commune	3.177m <sup>2</sup>
7	Création d'une voie douce – Largeur 2m	Commune	96m <sup>2</sup>
8	Création d'une voie douce – Largeur 2m	Commune	291m <sup>2</sup>
9	Création d'une voie douce (largeur 2m) et d'un espace public	Commune	2.216m <sup>2</sup>
10	Création d'une voie douce – Largeur 2m	Commune	356m <sup>2</sup>

## ELEMENTS INVENTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

<b>N°</b>	<b>ELEMENTS A PROTEGER</b>	<b>NUMERO DE PARCELLE</b>
1	Ancien château de Bélarga	AB 570
2	Bâtisse dominant l'Hérault	AB 38
3	Eglise de Bélarga	AB 600
4	Passage sud	AB 119
5	Passage nord	AB 164
6	Maison rue de la Faucille	AB 136
7	Maison rue de la Faucille	AB 137
8	Maison rue de la Faucille	AB 138
9	Maison rue de la Faucille	AB 139
10	Maison rue de la Faucille	AB 140
11	Maison rue de la Faucille	AB 141
12	Maison rue de la Faucille	AB 142
<b>N°</b>	<b>Eléments à protéger</b>	<b>Numéro de parcelle</b>
13	Maison rue de la Faucille	AB 129
14	Maison rue de la Faucille	AB 130
15	Maison	AB 169
16	Maison	AB 170
17	Maison du Tour de Ville	AB 160
18	Maison du Tour de Ville	AB 161
19	Maison vigneronne cossue	AB 182

<b>N°</b>	<b>ELEMENTS A PROTEGER</b>	<b>NUMERO DE PARCELLE</b>
<b>20</b>	<b>Maison vigneronne cossue</b>	<b>AB 472</b>
<b>21</b>	<b>Maison vigneronne cossue</b>	<b>AB 301</b>
<b>22</b>	<b>Maison vigneronne cossue Ancien relais de poste</b>	<b>AB 103</b>
<b>23</b>	<b>Puits éolienne</b>	<b>AB 393</b>
<b>24</b>	<b>Edifice isolé au nord du village</b>	<b>AB 193</b>
<b>25</b>	<b>Maset aux Gardies</b>	<b>AE 74</b>
<b>26</b>	<b>Mas au Grand Champ</b>	<b>AE 157</b>
<b>27</b>	<b>Statue de la Vierge sur le Pioch</b>	<b>AE 308</b>
<b>28</b>	<b>Fontaine sur le Tour de Ville</b>	<b>Voir règlement graphique</b>
<b>29</b>	<b>Fontaine à l'intérieur du centre ancien</b>	<b>Voir règlement graphique</b>

<b>N°</b>	<b>ELEMENT LINEAIRE A PROTEGER</b>	<b>NUMERO DE PARCELLE</b>
<b>30</b>	<b>Alignements de platanes sur la RD32</b>	<b>Voir règlement graphique</b>
<b>N°</b>	<b>Elément surfacique à protéger</b>	<b>Numéro de parcelle</b>
<b>31</b>	<b>Jardins maraîchers comprenant murets et puits</b>	<b>En tout ou partie (voir règlement graphique)  AB 55, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 63, 70, 71, 96, 97, 101, 110, 113, 387, 388, 455 et 456</b>

---

**ELEMENTS INVENTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME COMME POUVANT CHANGER DE DESTINATION**

<b>N°</b>	<b>ELEMENT LINEAIRE A PROTEGER</b>	<b>NUMERO DE PARCELLE</b>
<b>1</b>	<b>Haie bocagère Est du village en contrebas d'un tissu pavillonnaire</b>	<b>Voir règlement graphique</b>

---

## **ANNEXES AU REGLEMENT**

*Voir documents joints*

- **A1. Textes des Servitudes d'Utilité Publiques**
- **A2. Risques**
- **A3. Défense incendie**
- **A4. Prescriptions archéologiques**
- **A5. Sécurité routière**
- **A6. Obligations légales en matière de débroussaillage**
- **A7. Guide CAUE – Espèces végétales**