

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES N**

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

## 1. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de richesse écologique et paysagère, notamment du fait qu'elle constitue, pour partie, la trame verte et bleue de la commune. La zone recouvre une grande diversité de paysages et de milieux naturels qu'il convient de conserver et mettre en valeur.

La zone N comprend notamment un périmètre d'inventaire :

- ZNIEFF de type I Vallée de l'Orb 910030383.

La zone N est constituée de plusieurs secteurs et sous-secteurs dont certains peuvent admettre certaines constructions, aménagements, équipements et installation compatibles avec la vocation naturelle de la zone :

- Le secteur N2a : parc de loisirs « Les Vignals » existant – l'objectif est de maintenir les activités à dominante d'hébergement touristique dans ce secteur déjà urbanisé ;
- Le secteur N3 : secteur pavillonnaire existant de Roucan – l'objectif est de limiter la constructibilité de ce secteur à fort intérêt paysager et écologique aux abords immédiats de l'Orb ;
- Le secteur Nep : secteur à dominante naturelle destiné à des équipements collectifs, d'intérêt général et services publics :
  - Le sous-secteur Nep1 : cimetière communal – l'objectif est de maintenir les équipements existants et d'assurer leur développement futur pour s'adapter aux besoins de l'évolution démographique de la commune ;
  - Le sous-secteur Nep2 : camping et stade municipal et base de loisirs de Réals – l'objectif est de conserver une dominante naturelle sur ce secteur pour l'accueil d'activités touristiques ;
  - Le sous-secteur Nep3 : équipements d'alimentation en eau potable – l'objectif est de maintenir les capacités d'évolution de ce secteur marqué par la présence du château d'eau communal sur le pech Belet (cet équipement n'accueille pas de public de jour ou de nuit, ne possède pas de locaux de sommeil ni de postes de travail ; aucun produit de stockage à risque inflammable n'y sera stocké) ;

## 2. Servitudes d'Utilité Publique

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

- **AS1 : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales**
  - Périmètre de Protection Rapproché des captages Limbardié PPR
  - Périmètre de Protection Éloigné des captages Limbardié PPE
  - Périmètre de Protection captage Plaine d'Aspiran
- **I3 : Servitude relative à l'établissement de canalisations de transport et distribution de gaz :**
  - Artère du Midi Saint-Martin-de-Crau – Cruzy, CN800
- **I4 : Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine**
  - Ligne aérienne 400 000 volts 2 circuits Gaudière (Ia) – Tamareau 1 et 2
- **PM1 : Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles :**
  - Plan de Prévention des Risques inondation de la moyenne vallée de l'Orb, arrêté préfectoral n°2002012239 du 14 mai 2002
- **PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État :**
  - CCT n°3422036-Cessenon
  - CCT n°03422035- Cessenon Puech Nolieu
  - F.H entre Cessenon Puech Nolieu et Béziers (CCT n°03422005)

En zone Nep2, tout projet impacté par le PPRI devra respecter le règlement de ce PPRI.

## 3. Prescriptions particulières

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

- 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. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- des éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

La zone N est également comprise dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Labéouradou » au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme.

#### 4. Risques et nuisances

La zone N est concernée par :

- un aléa retrait et gonflement des argiles **MOYEN à FORT** ;
- un aléa incendie **TRÈS FAIBLE à EXCEPTIONNEL** d'après la cartographie de la DDTM de l'Hérault de décembre 2021 ;
- les Obligations Légales de Débroussaillage.

La zone N est également comprise dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Labéouradou » au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme.

**SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ**

**Article 1. N – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES**

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

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

**2. Utilisations et affectations des sols**

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,

- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,
- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Sauf en Nep4, les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas liés aux constructions, installations et aménagement autorisés dans la zone,
- Les serres de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface au sol qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles pour l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de parc photovoltaïque au sol sont autorisées dès lors que conformément aux dispositions de l'article L.111-30 du code de l'urbanisme, « les modalités techniques des installations mentionnées à l'article L.111-29 doivent permettre que ces installations n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique, et que l'installation ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain mentionné au même article L.111-29 sur lequel elle est implantée ». En complément, ces constructions et installations sont autorisées sous réserve de prendre en compte les enjeux liés au patrimoine naturel (et notamment la trame verte et bleue) et paysager.

## **Article 2. N – CONDITIONS PARTICULIÈRES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

Les serres nécessaires aux exploitations agricoles pour l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient démontables et démontées après la fin d'exploitation et que le site d'implantation soit remis en état.

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés s'ils :

- sont liés à la conservation, la restauration, la création de zones humides, aux ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales, à l'aménagement d'espace naturel ;
- concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, etc.) et à la sécurité des biens et des personnes ;
- 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 des sols et le libre écoulement des eaux.

**En secteur Nep1**, toute construction, installation, usage et occupation du sol est interdite sauf celles nécessaires au cimetière.

**En secteur Nep2**, toute construction, installation, usage et occupation du sol est interdite sauf celles nécessaires aux aires naturelles de camping, aux équipements sportifs et de loisirs. Tout projet impacté par le PPRI devra respecter les règles du PPRI.

**En secteur Nep3**, toute construction, installation, usage et occupation du sol est interdite sauf celles nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve de ne pas aggraver le risque incendie, de la présence des équipements de défense et d'interdire toute présence et intervention humaine en période de risque fort. Cet équipement ne doit pas accueillir de public de jour ou de nuit, ne doit pas posséder pas de locaux de sommeil ni de postes de travail et aucun produit de stockage à risque inflammable ne doit y être stocké.

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.

### 3. Les constructions à destination de 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. Toutefois, les installations techniques et industrielles des administrations publiques destinées à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie sont interdites.

### 4. Les logements

Les logements sont autorisés **uniquement** en N et N3 et sous réserve qu'il s'agisse d'une extension ou modification d'un logement existant et que les conditions ci-après soient respectées.

Les extensions et modifications des logements existants sont autorisées une seule fois à compter de l'approbation du PLU dès lors que les conditions suivantes sont respectées :

- qu'aucun nouveau logement soit créé ;
- que la surface de plancher créée soit au plus égale à 20% de la SDP existante et au plus égale 50 m<sup>2</sup> ;
- que les extensions soient contiguës à au moins une construction existante ;
- que la hauteur soit au plus égale à celle de la construction contiguë ;
- que la construction existante soit légale.

### 5. Les autres hébergements touristiques

Les hébergements touristiques autres que les hôtels sont autorisés **uniquement** en secteur N2a et sous réserve de ne pas représenter plus de 20 unités d'hébergement touristique.

## Article 3. N – MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

L'implantation des constructions est mesurée à partir du nu fini des façades, débords de toiture, éléments de modénature et surplombs exclus.

## 1. Implantation des constructions par rapport aux limites des voies et emprises publiques et séparatives

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les constructions et installations, y compris les extensions, doivent être implantées à 5,00 mètres minimum de toute limite.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sauf s'il est fait la démonstration de l'impossibilité de réaliser ces équipements ailleurs.

Dans les zones inondables repérées à l'Atlas des Zones Inondables du Languedoc-Roussillon et identifiées sur le règlement graphique et dans les annexes du PLU, toute nouvelle construction ou installation, tout travaux de déblais et remblais, tout mur de clôture de plus de 0,20 mètre de haut et toute piscine au-dessus du terrain naturel non équipée d'un balisage permanent du bassin sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées, les affouillements et exhaussements des sols ne peuvent être réalisés dans une bande de 20,00 mètres de part et du haut des berges de certains cours d'eau. La distance de 20,00 mètres est comptée horizontalement en tout point des constructions, installations, remblais et déblais. Les demandes de travaux devront justifier sur le plan masse du respect de cette prescription en tout point. Les cours d'eau soumis sont ceux identifiés sur la cartographie IGN et reportés à titre indicatif sur le plan des annexes du PLU en pièce 4. Toutefois, cette distance est portée à 10,00 mètres dès lors que le cours d'eau a fait l'objet d'une étude hydraulique démontrant l'absence d'aléa inondation dans la bande de 10,00 à 20,00 mètres.

## 3. Hauteur et volume des constructions

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

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres pour les constructions nouvelles, sauf pour les extensions et les surélévations contiguës à une autre construction où la hauteur totale maximale autorisée est celle de la construction existante.

## Article 5. N – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires et cours de service doivent être le moins visible possible des voies et espaces extérieurs publics.

### 1. Pour les logements

Il sera réalisé pour les constructions à destination de logement au minimum 2 places de stationnement ou de garage par unité de logement.

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

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

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

## 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).

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à autorisation d'urbanisme, devront être compatibles avec le caractère des constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble, les constructions, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

## 1. Toitures

Les toits-terrasses sont interdits. Toutefois, ils peuvent être autorisés pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les toitures seront à pans inclinés et admettront une pente comprise entre 15% et 33%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

## 2. Couverture

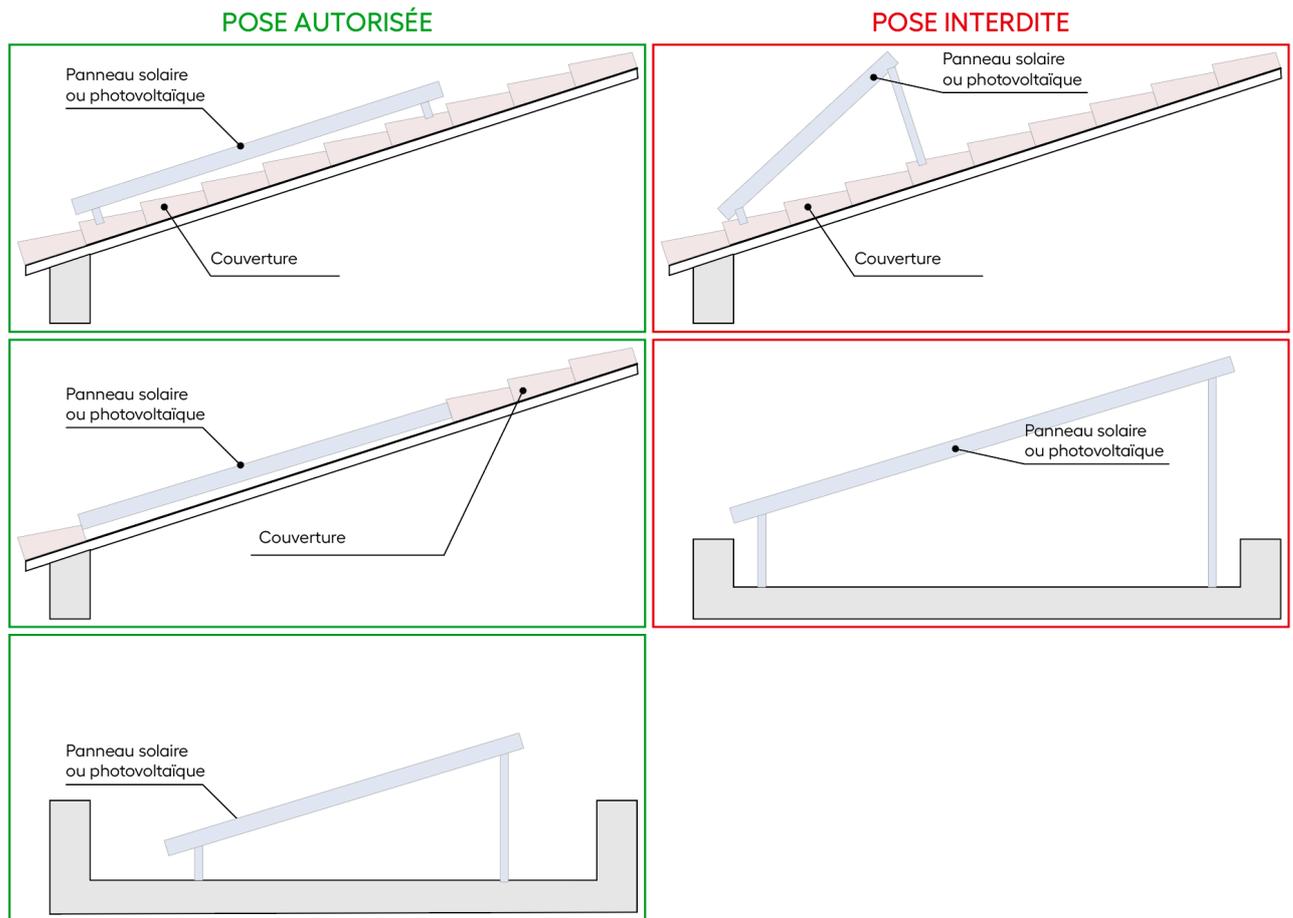
Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, à grandes ondes de teinte vieilles. Elles peuvent être végétalisées. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.

Les toitures en matériaux métalliques type bac acier sont autorisées pour les constructions à destination 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.

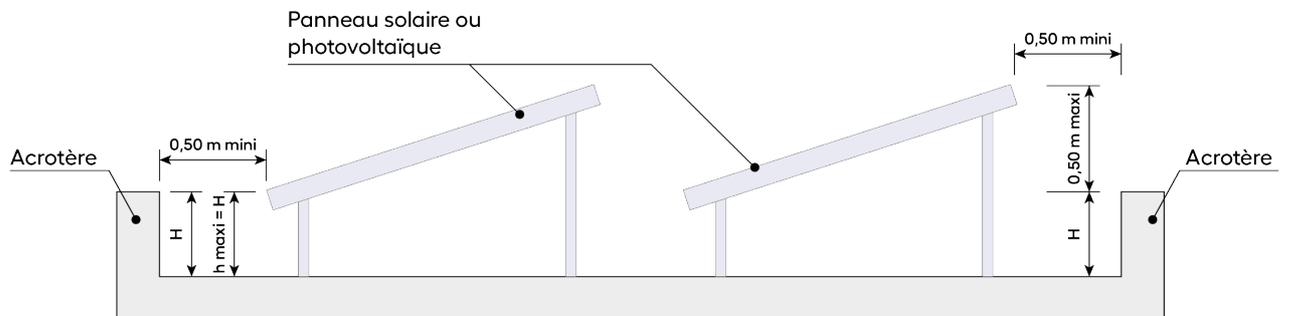
Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. De plus, leur dimensionnement doit correspondre aux besoins de l'exploitation ou des constructions existantes ou à édifier. Ainsi, la taille du bâtiment accueillant les panneaux sera notamment justifiée par la nécessité d'implantation du bâtiment pour l'exploitation agricole.

Dans le cas d'une pose en toiture terrasse, les installations solaires ou photovoltaïques :

- devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- la hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.



**Schéma explicatif :** intégration des panneaux solaires en toiture



**Schéma explicatif :** intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

### 3. Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes.

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 enduites auront une finition talochée ou grattée 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 façades en pierre locale, sous forme de mur maçonné, sont autorisées.

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

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits.

#### 4. Menuiseries

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

#### 5. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les appareils de climatisations ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques, leur surplomb sur les voies et emprises publiques est interdit. Ils doivent être implantés à au moins 2,00 mètres de toutes limites.

Les appareils de climatisation doivent être disposés soit :

- dans le volume bâti des constructions ;
- en pied de façade ;
- sur les toits terrasses dès lors qu'ils sont dissimulés par l'acrotère ;
- sur les balcons donnant sur les voies et emprises publiques sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la façade de la construction et dans le cadre bâti environnant et notamment lorsque les garde-corps contribuent à leur dissimulation.

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

#### 6. Lignes électriques

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

#### 7. Conteneurs à ordures

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré à la clôture en bordure des voies publiques et accessible depuis celles-ci. Cet emplacement de 3 x 2 mètres minimum peut être complété ou remplacé si l'activité envisagée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants par benne, par un emplacement spécifique aménagé à proximité de l'accès à la parcelle et caché aux vues par des haies vives.

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

---

#### 1. Éléments et espaces protégés

##### 1.1. Pour les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU

*Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones*

##### 1.2. Pour les éléments protégés non bâtis au titre de l'article L. 151-19 du CU

*Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones*

##### 1.3. Pour les éléments protégés bâtis au titre de l'article L. 151-19 du CU

*Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones*

##### 1.4. Pour les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du CU

*Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones*

#### 2. 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 1,80 mètre.

Les clôtures seront composées d'un grillage à maille large (minimum 10 cm de côté), de fils simples ou de barbelés.

Les murs clôtures sont autorisés au droit des portails et portillons d'accès sur une longueur au plus égale à 15,00 mètres sur la limite sur laquelle ils sont implantés. Ils seront enduits sur toutes les faces et intégreront, le cas échéant, les coffrets techniques et boîtes aux lettres (sans saillie).

Toute clôture peut également être constituée ou composée d'une haie végétale. Dans ce cas, il sera mis en œuvre un minimum de 5 essences locales adaptées au climat et aux conditions de sécheresse. De plus, la palette végétale devra favoriser la diversité en utilisant des essences caduques et persistantes et des essences fleuries et non fleuries. Le plan de plantation de haies devra favoriser la création d'un corridor évoquant les haies bocagères.

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 recul des clôtures d'environ 1,00 mètre par rapport aux limites de voies publiques pourra être imposé au droit des chemins, routes et autres voies de communication d'une largeur inférieure à 4,00 mètres afin de faciliter le passage et le croisement d'engins agricoles notamment.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 8. N – ACCÈS ET VOIRIE

#### 1. Accès

Voir l'article 7 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les accès directs sur les routes départementales RD16, RD19, RD36, sont interdits.

#### 2. Voirie

Voir l'article 8 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

### Article 9. N – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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 à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

#### 1. Eau potable

Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

#### 2. Défense incendie

Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

#### 3. Assainissement eaux usées

Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

#### 4. Assainissement eaux pluviales

Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

#### 5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

## **6. Ordures ménagères**

*Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.*

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N2B

## 1. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle comprenant diverses activités à vocation agricoles touristiques à maintenir et renforcer.

## 2. Servitudes d'Utilité Publique

La zone N2b n'est pas concernée par les Servitudes d'Utilité Publique.

## 3. Prescriptions particulières

La zone N2b est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- 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. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies.

La zone N2b est également comprise dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Saint-Massal » au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme.

## 4. Risques et nuisances

La zone N est concernée par :

- un aléa retrait et gonflement des argiles **MOYEN** ;
- un aléa incendie **NUL** d'après la cartographie de la DDTM de l'Hérault de décembre 2021.

**SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ**

**Article 1. N2B – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES**

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

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<b>Autorisé</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>Autorisé sous condition</b>
	Commerce de gros	<b>Interdit</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>Interdit</b>
	Hôtels	<b>Interdit</b>
	Autres hébergements touristiques	<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>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 affectations des sols**

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,

- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,
- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas liés aux constructions, installations et aménagement autorisés dans la zone,
- Les serres de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface au sol qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles pour l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de parc photovoltaïque au sol sont autorisées dès lors que conformément aux dispositions de l'article L.111-30 du code de l'urbanisme, « les modalités techniques des installations mentionnées à l'article L.111-29 doivent permettre que ces installations n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique, et que l'installation ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain mentionné au même article L.111-29 sur lequel elle est implantée ». En complément, ces constructions et installations sont autorisées sous réserve de prendre en compte les enjeux liés au patrimoine naturel (et notamment la trame verte et bleue) et paysager.

## **Article 2. N2B – CONDITIONS PARTICULIÈRES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

Les serres nécessaires aux exploitations agricoles pour l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient démontables et démontées après la fin d'exploitation et que le site d'implantation soit remis en état.

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés s'ils :

- sont liés à la conservation, la restauration, la création de zones humides, aux ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales, à l'aménagement d'espace naturel ;
- concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, etc.) et à la sécurité des biens et des personnes ;
- 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 des sols et le libre écoulement des eaux.

Les piscines sont autorisées dans la limite de 2 bassins.

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. Les constructions à destination de 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. Toutefois, les installations techniques et industrielles des administrations publiques destinées à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie sont interdites.

### **2. La restauration**

Les constructions à vocation de restauration sont autorisées sous réserve d'un seul établissement sur l'ensemble de la zone.

### **3. Les logements**

Les logements sont autorisés dans la limite d'un seul logement sur l'ensemble de la zone.

### **4. Les autres hébergements touristiques**

Les hébergements touristiques autres que les hôtels sont autorisés sous réserve de ne pas représenter plus de 20 unités d'hébergement touristique.

## **Article 3. N – MIXITÉ SOCIALE**

Non réglementé.

## **SECTION 2. ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **Article 4. N2B – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation des constructions est mesurée à partir du nu fini des façades, débords de toiture, éléments de modénature et surplombs exclus.

#### **1. Implantation des constructions par rapport aux limites des voies et emprises publiques et séparatives**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les constructions et installations, y compris les extensions, doivent être implantées à 5,00 mètres minimum de toute limite.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sauf s'il est fait la démonstration de l'impossibilité de réaliser ces équipements ailleurs.

Dans les zones inondables repérées à l'Atlas des Zones Inondables du Languedoc-Roussillon et identifiées sur le règlement graphique et dans les annexes du PLU, toute nouvelle construction ou installation, tout travaux de déblais et remblais, tout mur de clôture de plus de 0,20 mètre de haut et toute piscine au-dessus du terrain naturel non équipée d'un balisage permanent du bassin sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées, les affouillements et exhaussements des sols ne peuvent être réalisés dans une bande de 20,00 mètres de part et du haut des berges de certains cours d'eau. La distance de 20,00 mètres est comptée horizontalement en tout point des constructions, installations, remblais et déblais. Les demandes de travaux devront justifier sur le plan masse du respect de cette prescription en tout point. Les cours d'eau soumis sont ceux identifiés sur la cartographie IGN et reportés à titre indicatif sur le plan des annexes du PLU en pièce 4. Toutefois, cette distance est portée à 10,00 mètres dès lors que le cours d'eau a fait l'objet d'une étude hydraulique démontrant l'absence d'aléa inondation dans la bande de 10,00 à 20,00 mètres.

### 3. Hauteur et volume des constructions

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

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres pour les constructions nouvelles, sauf pour les extensions et les surélévations contiguës à une autre construction où la hauteur totale maximale autorisée est celle de la construction existante.

## Article 5. N2B – STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires et cours de service doivent être le moins visible possible des voies et espaces extérieurs publics.

## Article 6. N2B – 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).

Des formes et aspects originaux pourront être admis et déroger aux règles ci-après s'ils s'intègrent harmonieusement au site.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à autorisation d'urbanisme, devront être compatibles avec le caractère des constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble, les constructions, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

### 1. Toitures

Les toits-terrasses sont interdits. Toutefois, ils peuvent être autorisés pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

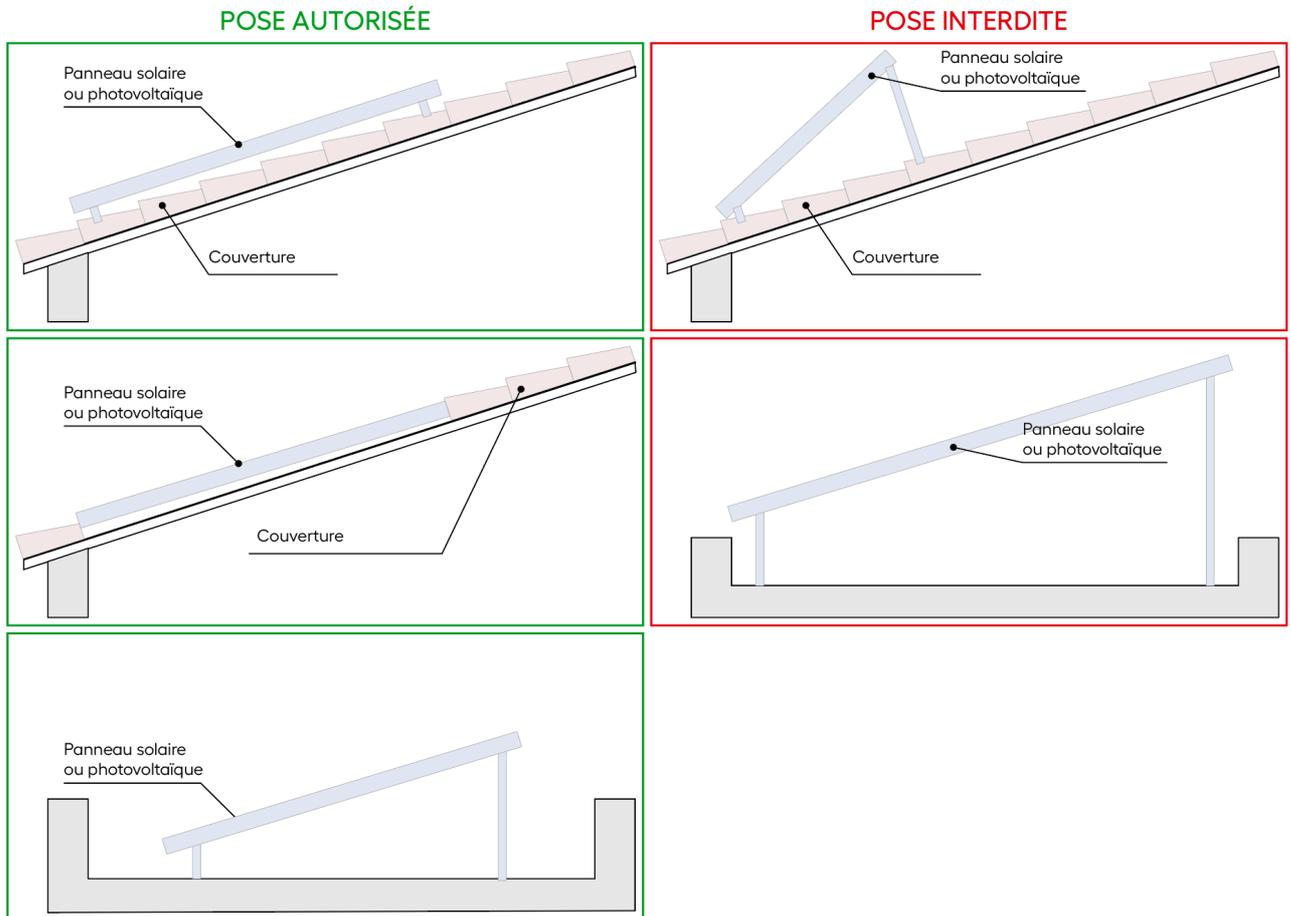
### 2. Couverture

Les toitures à pentes pourront être en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, à grandes ondes de teinte vieillies. Elles peuvent être végétalisées.

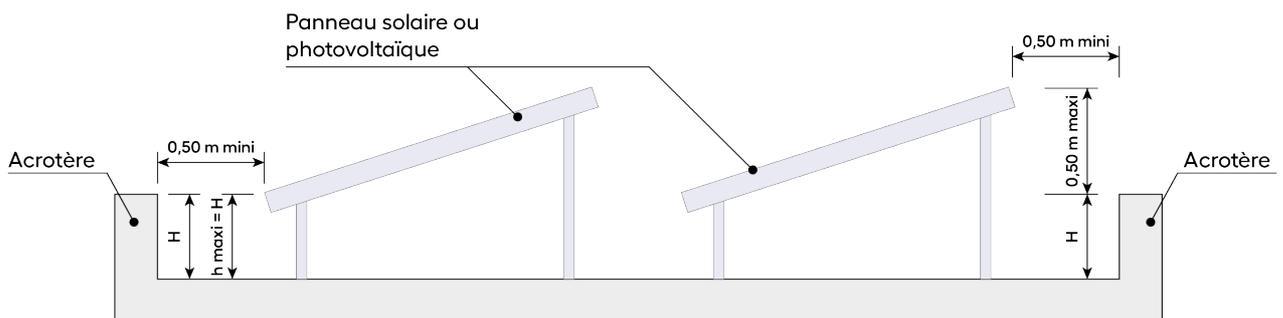
Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. De plus, leur dimensionnement doit correspondre aux besoins de l'exploitation ou des constructions existantes ou à édifier. Ainsi, la taille du bâtiment accueillant les panneaux sera notamment justifiée par la nécessité d'implantation du bâtiment pour l'exploitation agricole.

Dans le cas d'une pose en toiture terrasse, les installations solaires ou photovoltaïques :

- devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- la hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.



*Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture*



*Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture terrasse*

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

### 3. Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes.

Les façades enduites auront une finition talochée ou grattée 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 descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits.

#### 4. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les appareils de climatisations ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques, leur surplomb sur les voies et emprises publiques est interdit. Ils doivent être implantés à au moins 2,00 mètres de toutes limites.

Les appareils de climatisation doivent être disposés soit :

- dans le volume bâti des constructions ;
- en pied de façade ;
- sur les toits terrasses dès lors qu'ils sont dissimulés par l'acrotère ;
- sur les balcons donnant sur les voies et emprises publiques sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la façade de la construction et dans le cadre bâti environnant et notamment lorsque les garde-corps contribuent à leur dissimulation.

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

#### 5. Lignes électriques

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

#### 6. Conteneurs à ordures

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré à la clôture en bordure des voies publiques et accessible depuis celles-ci. Cet emplacement de 3 x 2 mètres minimum peut être complété ou remplacé si l'activité envisagée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants par benne, par un emplacement spécifique aménagé à proximité de l'accès à la parcelle et caché aux vues par des haies vives.

### Article 7. N2B – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

---

#### 1. Éléments et espaces protégés

##### 1.1. Pour les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU

*Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones*

#### 2. 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 1,80 mètre.

Les clôtures seront composées d'un grillage à maille large (minimum 10 cm de côté), de fils simples ou de barbelés.

Les murs clôtures sont autorisés au droit des portails et portillons d'accès sur une longueur au plus égale à 15,00 mètres sur la limite sur laquelle ils sont implantés. Ils seront enduits sur toutes les faces et intégreront, le cas échéant, les coffrets techniques et boîtes aux lettres (sans saillie).

Toute clôture peut également être constituée ou composée d'une haie végétale. Dans ce cas, il sera mis en œuvre un minimum de 5 essences locales adaptées au climat et aux conditions de sécheresse. De plus, la palette végétale devra favoriser la diversité en utilisant des essences caduques et persistantes et des essences fleuries et non fleuries. Le plan de plantation de haies devra favoriser la création d'un corridor évoquant les haies bocagères.

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 recul des clôtures d'environ 1,00 mètre par rapport aux limites de voies publiques pourra être imposé au droit des chemins, routes et autres voies de communication d'une largeur inférieure à 4,00 mètres afin de faciliter le passage et le croisement d'engins agricoles notamment.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 8. N2B – ACCÈS ET VOIRIE

#### 1. Accès

*Voir l'article 7 des dispositions générales applicables à toutes les zones.*

Les accès directs sur la route départementale RD16 sont interdits sauf pour l'accès aux véhicules de secours et d'intervention et sous réserve de l'autorisation et recommandations techniques du service gestionnaire.

#### 2. Voirie

*Voir l'article 8 des dispositions générales applicables à toutes les zones.*

### Article 9. N2B – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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 à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

#### 1. Eau potable

*Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.*

#### 2. Défense incendie

*Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.*

#### 3. Assainissement eaux usées

*Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.*

#### 4. Assainissement eaux pluviales

*Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.*

#### 5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

*Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.*

#### 6. Ordures ménagères

*Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.*