



# ZONES URBAINES

« U »

---

**« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »**



## CHAPITRE UNIQUE : ZONE U

La zone U recouvre les secteurs équipés de la commune et compte 4 secteurs :

- **Ua** : centre historique de Nizas à vocation principale d'habitat
- **Ub** : zones d'extension urbaines à vocation principales d'habitat
- **Uc** : secteur du Cayrounet à vocation principales d'habitat marqué par une faible densité en raison de contraintes de voirie
- **Ue** : secteur du chemin de la promenade sur l'ancienne STEP de la commune prévu pour l'implantation d'un atelier lié à la chasse (obligation réglementaire liée à des raisons sanitaires).

### **ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **DANS LES SECTEURS UA, UB, UC**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article UA2 ;
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UA2
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UA2.

#### **DANS LE SECTEUR UE**

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article 2.

### **ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**

#### **DANS LES SECTEURS UA, UB, UC**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'en cas de division parcellaire, les terrains sur lesquels ces constructions s'implantent, conservent une forme simple. Elles ne doivent pas aboutir à la constitution de délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.
- Les constructions à usage artisanal, de bureau, de commerces et d'hébergement hôtelier :
  - à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;
  - sous réserve qu'en cas de division parcellaire, les terrains sur lesquels ces constructions s'implantent, conservent une forme simple. Elles ne doivent pas aboutir à la constitution de délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.
- L'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation principale de la zone.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les cuves inox sous réserve d'être intégrées dans un bâtiment ou intégrées dans un dispositif végétal.

#### **DANS LE SECTEUR UE**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- Les cuves inox sous réserve d'être intégrées dans un bâtiment ou intégrées dans un dispositif végétal.



## **ARTICLE U3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **Accès**

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

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

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

### **Voies de desserte**

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

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

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

## **ARTICLE U4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Alimentation en eau potable**

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

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

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

### **Défense incendie**

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

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

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

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

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

#### **Eaux pluviales**

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

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

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

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



## **ARTICLE U5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLE**

Non réglementé.

## **ARTICLE U6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **DANS LE SECTEUR UA**

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

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

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

### **DANS LES AUTRES SECTEURS**

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des rues, emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.
- soit avec un recul minimal de 3m de l'alignement

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

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

## **ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction doit être implantée :

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

Les terrains issus de division sont également soumis à ces règles

### **DANS LES SECTEURS UB ET UC**

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

## **ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, au point le plus haut, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

*Dans le cas d'un terrain en pente :*

### **1°) mesure de la hauteur de la façade parallèle à la pente**

*Lorsque l'aplomb de la façade est situé sur un terrain en pente, les cotes de hauteur sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 10 mètres qui sont prises à l'aplomb de la dite façade concernée (Cf. schéma).*

### **2°) mesure de la hauteur de la façade perpendiculaire à la pente**

*Lorsque la construction est située sur un terrain en pente mais que l'aplomb de la façade est horizontal et perpendiculaire à la pente, la façade située en partie basse du terrain peut atteindre la même altimétrie que celle qui lui est opposée et située en partie haute du terrain (Cf. schéma).*



### **DANS LE SECTEUR UA**

La hauteur des constructions doit être adaptée aux volumes existants et respecter les gabarits des bâtiments existants à proximité.

### **DANS LES SECTEURS UB, UC**

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

### **DANS LE SECTEUR UE**

La hauteur des constructions de devra pas dépasser 6 m et 1 niveau au total (R).

## **ARTICLE U11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS**

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

### **DANS LES SECTEURS UB ET UC**

#### **Conditions générales**

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

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

#### **Adaptation au terrain**

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

#### **Aspect des constructions**

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

#### *Couvertures*

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

Les couvertures des constructions d'habitation auront une pente d'environ 30%.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture. Les capteurs solaires peuvent éventuellement être implantés au sol sous réserve de ne pas nuire à la qualité des sites et des paysages, et de ne pas déroger aux autres articles du règlement, notamment les articles 6, 7 et 10.

#### *Façades*

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

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

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

#### *Clôtures*

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

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

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

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

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



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

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

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

### **DANS LE SECTEUR UA**

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

#### **Façades**

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

Les façades recevront deux types de parement :

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

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

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

#### **Menuiseries**

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

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

Les menuiseries bois seront obligatoirement peintes.

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

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

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

Les volets seront en bois plein à lamelles verticales.

Les persiennes et les volets en Z sont interdits.

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

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

#### **Toitures**

Elles auront une pente d'environ 30%.

Elles seront en tuile canal de teinte vieillie.

Les plaques de toitures peuvent être acceptées à condition :

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

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

L'ouverture d'une terrasse en toiture est interdite.



### **Clôtures**

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

Ils ne dépasseront pas 2.3m de hauteur et seront réalisés en moellons jointés à fleur. A défaut, ils seront obligatoirement revêtus d'un enduit taloché et teinté dans la masse, dans la coloration des terres locales.

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

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

### **ARTICLE U12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **EN SECTEUR UA**

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement de moins de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis une place supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.

#### **DANS LES AUTRES SECTEURS**

Il est exigé deux places par logement.

### **ARTICLE U13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

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

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

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

### **ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOL**

#### **DANS LES SECTEURS UA ET UB**

Non réglementé.

#### **DANS LE SECTEUR UC**

Le COS est de 0.2.

### **ARTICLE U15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

### **ARTICLE U16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.