

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES**



## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

## **ARTICLE 2 – APPLICATION CUMULATIVE DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME VISÉES À L'ARTICLE R.111-1 DU CODE DE L'URBANISME**

L'article R.111-1 du code de l'urbanisme dispose :

- a) les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du code de l'urbanisme.

En conséquence, s'appliquent cumulativement au présent règlement de PLU, et dans toutes les zones de celui-ci, les règles ci-après :

**R.111-2** : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

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

**R.111-15** "Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

**R.111-21** "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

## **ARTICLE 3 – PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS OU RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL**

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1 – les **lois d'aménagement et d'urbanisme** définies aux articles suivants du code de l'urbanisme :
  - L.110 : principes de base en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire,
  - L.121-1 : principes généraux d'équilibre, de diversité et de protection,
  - L.111-1-1 : les PLU doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement (DTA) et avec les orientations des schémas de cohérence territoriale (SCOT). En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles – le cas échéant – avec les dispositions

### III. règlement

particulières aux zones de montagne et au littoral issues des articles L.145-1 et suivants et L.146-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 – les autres lois :

- la loi du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs,
- la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau,
- la loi sur le bruit du 31 décembre 1992, le décret d'application du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres,
- la loi "paysage" du 8 janvier 1993,
- la loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- la loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999,
- la loi du 17 janvier 2001 et son décret d'application du 16 janvier 2002 sur l'archéologie préventive,
- la loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2001,
- la loi du 30 décembre 2001 sur la solidarité et le renouvellement urbain,
- la loi du 2 juillet 2003 sur l'urbanisme et l'habitat et son décret d'application n° 2004-531 du 9 juin 2004,
- la loi du 10 février 2005 relative au développement des territoires ruraux,
- la loi du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,
- la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,
- la loi du 5 mars 2007 instituant un droit au logement opposable,
- la loi n° 2009-179 du 18 février 2009 relative à l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés,
- la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion,
- la loi dite "Grenelle I" n° 2009-967 du 03 août 2009,
- la loi portant engagement national pour l'environnement (loi dite "Grenelle II") n° 2010-788 du 12 juillet 2010.

3 – les articles d'ordre public du **règlement national d'urbanisme**, notamment :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R.111-3-1 : protection contre les nuisances (bruit notamment),
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement,
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement,
- R.111-15 : respect de l'action en matière d'aménagement du territoire,
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

4 – les périmètres visés à l'article R.123-13 et R.123-14 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui peuvent être reportés à titre d'information sur les documents graphiques, notamment :

- les périmètres relatifs au droit de préemption urbain délimités en application de l'article L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différés,
- les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir (L.430-2),
- les périmètres de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre,

- les périmètres de secteurs sauvegardés (L.313-1) ainsi que les périmètres de restauration immobilière (L.313-4),
- les périmètres des zones sensibles à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable (L.111-5-2),
- les périmètres de sursis à statuer (L.111-10),
- les périmètres de Programme d'Aménagement d'Ensemble (L.332-9),
- les périmètres de Zone d'Aménagement Concerté (L.311-1).

5 – les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 (dernier alinéa), L.311-2 et L.313-2 ainsi que l'article L.111-7 du code de l'urbanisme fixent la liste des cas sur le fondement desquels peut être opposé un **sursis à statuer**.

6 – les articles L.111-9 et L.421-4 relatifs aux **opérations déclarées d'utilité publique**.

7 – les **servitudes d'utilité publique** soumises aux dispositions de l'article L.126-1 et R.126-1 du code de l'urbanisme et mentionnées en annexes. À l'expiration d'un délai de un an à compter, soit de l'approbation du PLU, soit de l'institution d'une servitude nouvelle, seules les servitudes annexées au PLU sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

La liste et la description des servitudes d'utilité publique est annexée au présent PLU.

8 – les règles spécifiques aux **permis d'aménager** s'appliquant concomitamment aux règles du PLU conformément à l'article R.442-6 du code de l'urbanisme.

9 – les règles d'aménagement ainsi que le plan d'aménagement des ZAC approuvées suivantes figurent dans le PLU :

- **ZAC de Lou Gal créée par DCM du 21/09/2004 et approuvée par DCM du 26/10/2005**

10 – les **périmètres sensibles** des départements (L.142-1 et suivants du code de l'urbanisme).

11 – la protection des **vestiges archéologiques** en vertu de la loi du 27 septembre 1941 et les décrets du 5 février 1986 et 25 février 1993.

En application des articles L.123-1.7 et R.123-11, des secteurs peuvent être délimités à l'intérieur desquels des prescriptions particulières peuvent être édictées.

En application de l'article R.123-3.2, le permis de construire peut être refusé ou accordé sous réserve de respecter des prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

12 – les **éléments du patrimoine et du paysage à protéger** par DCM du 17/12/2007

Tous les travaux envisagés sur ces éléments sont soumis à une **autorisation pour installation et travaux divers** délivrée par le maire.

#### **ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le plan local d'urbanisme est divisé en plusieurs zones. Chacune de ces zones est définie par le code de l'urbanisme en ces termes :

- les **zones urbaines** – L'article R.123-5 du code de l'urbanisme dispose : "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."

- **les zones à urbaniser** – L'article R.123-6 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme."

- **les zones agricoles** – L'article R.123-7 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

- **les zones naturelles et forestières** – L'article R.123-8 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages."

**Le PLU de Murviel-les-Béziers définit les zones suivantes :**

- les **zones urbaines** qui comprennent :
  - la **zone UA** y compris les secteurs UA1 et UA2,
  - la **zone UD**,
  - la **zone UE** y compris les secteurs UE1 et UE2 ;
  
- Les **zones à urbaniser** à court terme (ou en cours d'équipement) qui comprennent :
  - la **zone 1AU** y compris les secteurs 1AU1 et 1AU2 ;
  - la **zone 1AUE** ;
  - la **zone 2AU (ZAC de Lou Gal)** ;
  
- Les **zones à urbaniser** à moyen et long terme indiquées sur les plans de zonage en **zones AU** ; l'ouverture à l'urbanisation des zones AU est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.
  
- Les **zones agricoles** indiquées sur les plans de zonage en **zones A** y compris les secteurs Ap et An.
  
- Les **zones naturelles** à protéger indiquées sur les plans de zonage en **zones N** y compris les secteurs N1 et N2.

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

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

## **ARTICLE 5 – EMBLEMES RÉSERVÉS (ER) ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)**

Les **emplacements réservés** tels que mentionnés au 8<sup>ème</sup> alinéa de l'article R.123-1 et aux articles L.123-17 et L.230-1 du code de l'urbanisme sont reportés sur les plans de zonage et répertoriés dans une liste jointe dans le document des annexes.

Les **espaces boisés classés** au titre des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-4 sont reportés sur les plans de zonage du PLU.

## **ARTICLE 6 – CONTRÔLE DES DROITS À CONSTRUIRE EN CAS DE DÉTACHEMENT D'UNE PROPRIÉTÉ BÂTIE**

En application de l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme :

Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

### III. règlement

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

## ARTICLE 7 – RISQUES NATURELS MAJEURS

### Zones inondables

En référence :

- à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme,
- à la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- aux circulaires des 24 janvier 1994 relative à la prévention des risques naturels prévisibles et du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondable ;

et en application :

- du **Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations approuvé par arrêté préfectoral n° 2002.01.2239 en date du 15 mai 2002 ;**

l'existence de risques d'inondations sur la commune de Murviel-les-Béziers a conduit à définir des **zones de risque grave strictement inconstructibles. Ces zones sont identifiées au plan local d'urbanisme avec un indice R (zone inondable rouge)** dans lesquelles s'appliquent les dispositions générales suivantes.

#### 1/ REPÈRES D'ALTITUDE – COTES PHE DE RÉFÉRENCE

La cote NGF du terrain correspond au niveau du terrain naturel avant travaux.

**Toute demande d'autorisation en zone inondable devra être accompagnée d'un levé topographique rattaché aux altitudes normales IGN 69 dressé par un géomètre expert à l'échelle correspondant à la précision altimétrique 0,10 mètre.**

Le niveau des Plus Hautes Eaux (PHE) correspond à la cote NGF atteinte par la crue centennale calculée ou à la cote des plus hautes eaux connues si celle-ci est supérieure à la crue centennale calculée. **L'indication du niveau des PHE calculées pour la crue centennale est portée sur le plan des servitudes.**

#### 2/ MESURES DE PRÉVENTION DANS LE CADRE DE CONSTRUCTIONS EN ZONES INONDABLES

Les fondations, murs et parties de la structure situés au dessous de la cote de référence devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.

Les constructions seront fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions détaillées. Elles devront être capables de résister à la pression hydrostatique.

Les matériaux de second-œuvre (cloisons, menuiseries, portes, etc) et les revêtements (sols, murs, etc) situés en dessous de la cote de référence seront réalisés avec des matériaux insensibles à l'eau, ou correctement traités.

Les réseaux extérieurs d'eau, de gaz et d'électricité doivent être dotés d'un dispositif de mise hors-service, ou bien réalisés entièrement au dessus de la cote de référence.

Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés doivent être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts doivent être verrouillées.

Les équipements électriques doivent être placés au dessus de la cote de référence, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage.

Les aménagements autorisés ne devront pas conduire à la création de stocks de produits ou d'objets de valeur, vulnérables à l'eau, en dessous de la cote de référence.



Les citernes enterrées ou non et les citernes sous pression ainsi que tous les récipients contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides, et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité, devront être protégés contre les effets de la crue centennale (mises hors d'eau ou fixées et rendues étanches).

Le stockage des produits polluants, quelle que soit leur quantité de concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets de l'inondation centennale. La nomenclature de ces produits est fixée par la législation sur les installations classées et par le règlement sanitaire départemental.

Les piscines doivent disposer d'un système de balisage permanent de façon à pouvoir en visualiser l'emprise en cas de crue.

Les clôtures et les plantations d'alignement doivent être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

Il est recommandé d'éviter les aménagements concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de rétention suffisamment dimensionnés, ou des procédés limitant le ruissellement.

En particulier, en matière de pluvial, il convient de rechercher la mise en œuvre de techniques compensatoires favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir, etc).

Il est recommandé d'augmenter les surfaces boisées, de limiter les défrichements de façon à réduire les volumes de ruissellement et d'en étaler les effets.

Une attention particulière doit être accordée aux modes cultureux, à la constitution de haies vives afin d'aider au ralentissement des écoulements et à l'augmentation de la capacité de stockage des eaux sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage.

**Sur tout terrain qui, du fait de sa situation, de la nature du sol, ou d'autres éléments, comporte des risques, les demandes de construction ou d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à des conditions spéciales, ou refusées en se fondant sur l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.**

Le règlement du PPRI de la moyenne vallée de l'Orb applicable sur la commune de Murviel-les-Béziers est joint en annexes. Les dispositions d'urbanisme qui découlent de ce PPRI sont opposables à toutes personnes publiques ou privées et valent servitude d'utilité publique.

### III. règlement

#### DÉFINITIONS DES ZONES NON AEDIFICANDI DES COURS D'EAU PERMANENTS OU TEMPORAIRES DE LA COMMUNE

Les bandes de terrains comptées de part et d'autre des cours d'eau dans lesquelles l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sont ainsi fixées :

Cours d'eau	Largeur de la bande	Observations
1 - Cours d'eau permanents ou temporaires faisant l'objet de dispositions spécifiques : - ruisseau et fossé des Hortes	10 mètres	
2 - Autres cours d'eau permanents - l'Orb - le Taurou - le Rieutord - le ruisseau du St-Ouyres	zone R PPRI zone R PPRI zone R PPRI  zone R PPRI	

Les prescriptions fixées au tableau ci-dessus se cumulent avec les règles du PPRI spécifiques aux zones inondables.

À l'intérieur des bandes de terrains définies au tableau ci-dessus, il est rappelé l'obligation faite aux propriétaires riverains d'entretenir le lit et les berges des cours d'eau.

En bordure des cours d'eau et des fossés recevant les eaux pluviales, un libre accès de 4 mètres minimum mesurés à partir du haut de la berge devra être assuré pour tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.

#### Retrait-gonflement des argiles

L'existence de risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles sur la commune de Murviel-les-Béziers a conduit à définir trois types de zones :

- les zones fortement exposées (zones B1),
- les zones faiblement à moyennement exposées (zones B2),
- les zones à priori non argileuses.

La carte des aléas ainsi que les dispositions réglementaires s'appliquant sur les zones concernées sont joints en annexe.

#### Risque incendie de forêt

L'existence de risques d'incendie de forêt sur la commune de Murviel-les-Béziers a conduit à définir des obligations en matière de débroussaillage issues des dispositions suivantes du code forestier :

- article L.321-5-3 relatif à la définition du débroussaillage,
- article L.322-3 définissant l'obligation du débroussaillage,
- article R.322-6 mentionnant l'obligation de débroussaillage même sur la propriété d'autrui aux frais du propriétaire bénéficiaire,
- article L.322-9-2 relatif à la violation de l'obligation de débroussailler passible d'une amende calculée par mètre carré soumis à l'obligation de débroussaillage.

## ARTICLE 8 – ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les **adaptations mineures** sont possibles.

Les dispositions des articles 3, 4, 5, 9, 10, 12 & 13 du règlement de chacune des zones du PLU peuvent donc faire l'objet d'adaptations mineures, mais uniquement si elles remplissent conjointement les trois conditions suivantes :

- si ces adaptations sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,
- si elles restent limitées,
- et à condition de faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

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

## ARTICLE 9 – RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Outre le régime du **permis de construire** (articles L.421-1 et R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme), du **permis d'aménager** (articles L.421-2, L.442-1, L.424-6 et R.421-19 à 23a, R.424-2, R.424-17) et du **permis de démolir** (articles L.421-3, L.421-6 et R.421-26 à 29), sont soumis à **déclaration préalable**, au titre des articles L.421-4 et L.424-5 du code de l'urbanisme et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- **les murs dont la hauteur au dessus du sol est supérieure ou égale à 2 mètres** (article R.421-9e) ;
- **la construction de piscines non couvertes d'une superficie supérieure à 10 m<sup>2</sup>** (article R.421-9f) ;
- **la construction d'abris de jardin et de constructions légères d'une superficie supérieure à 2 m<sup>2</sup>** (article R.421-9) ;
- **les aménagements et travaux divers** (articles R.421-19 et R.421-23) tels que :
  - **les aires d'accueil des gens du voyage,**
  - **les aires de stationnement** ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir de 10 à 49 unités ainsi que les garages collectifs de caravanes,
  - **les affouillements ou exhaussements du sol** d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres ;
- **les coupes et abattages d'arbres** dans les espaces boisés classés ;
- **les défrichements** (en application des articles L.311 et 312 du code forestier). Ils font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés (articles R.130-1 à 24 du code de l'urbanisme) ;
- **le stationnement isolé de caravanes**<sup>1</sup> de plus de 3 mois dans l'année ainsi que l'aménagement de terrain de camping-caravaning (articles R.111-37 à 40) ;
- **les installations de panneaux et d'enseignes publicitaires** ; elles doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :
  - les articles L.581-1 à L.581-45 puis R.581-1 à R.581-88 du code de l'environnement,
  - les articles R.418-1 à R.418-9 du code de la route,
  - le règlement local de publicité du 09 décembre 1992 qui figure en annexe du PLU.

<sup>1</sup> Est considérée comme caravane pour l'application du présent chapitre, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction (article R.443-2 du code de l'urbanisme).

### III. règlement

- **les dépôts à l'air libre** ; toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement est tenue d'assurer ou d'en faire assurer l'élimination (article L.541-2 du code de l'environnement).

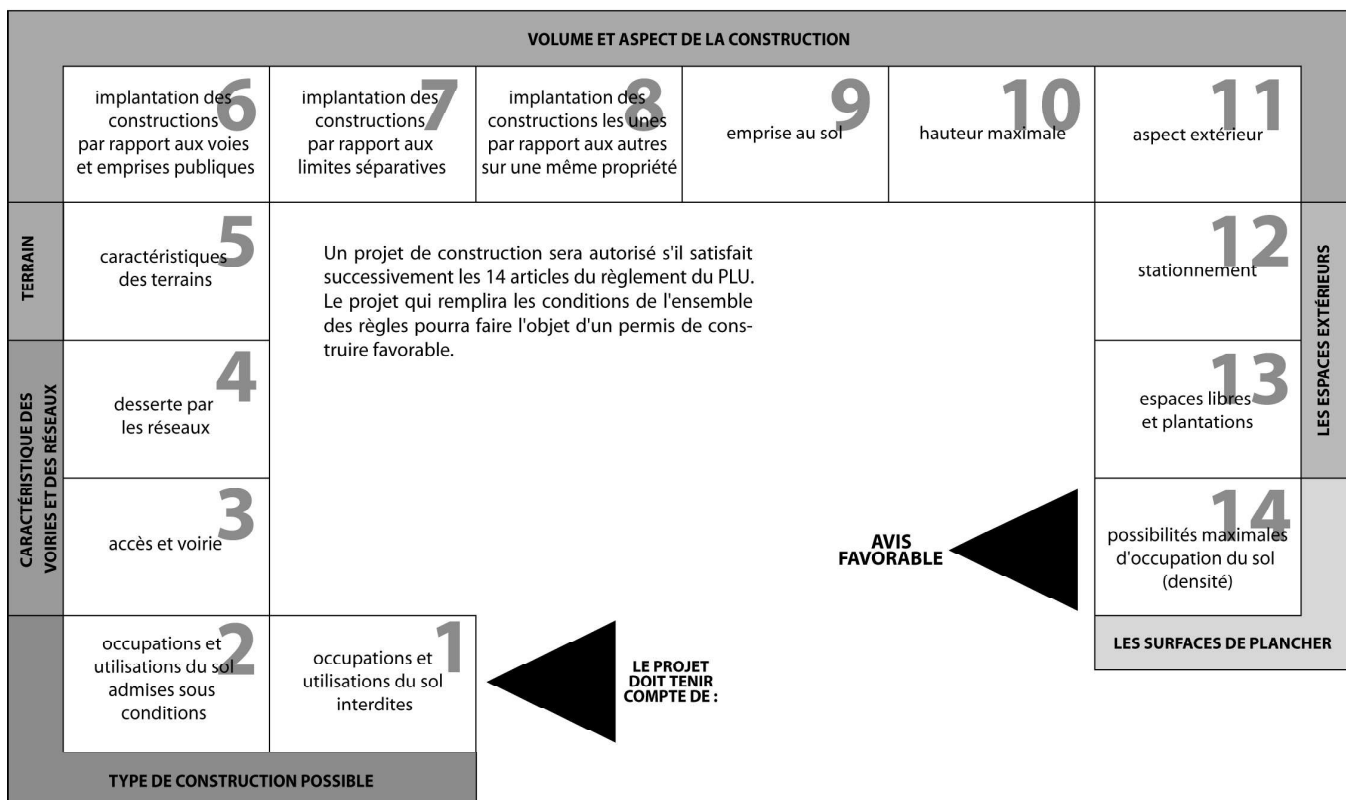
Des dispositions particulières s'appliquent aux constructions et installations suivantes :

- **éoliennes** : un permis de construire est exigé pour toute installation d'éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres. Les projets éoliens dont la puissance est supérieure à 2,5 MW sont soumis à étude d'impact sur l'environnement ; une enquête publique de type Bouchardeau est obligatoire pour les projets concernant des éoliennes supérieures à 50 mètres de hauteur.
- **panneaux photovoltaïques installés au sol** : une déclaration préalable est exigée pour toute installation photovoltaïque au sol dont la puissance crête est supérieure à 3 kW et inférieure ou égale à 250 kW. Les panneaux photovoltaïques dont la puissance crête est supérieure ou égale à 250 kW sont soumis à permis de construire et à étude d'impact sur l'environnement.

## ARTICLE 10 – ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

L'isolement acoustique des bâtiments à construire est réglementé dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995. Pour les voies concernées, les périmètres d'isolement acoustique sont reportés sur les plans de zonage du PLU.

### COMMENT FONCTIONNE LE RÈGLEMENT ?



**DISPOSITIONS GÉNÉRALES :  
RÈGLES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES**



## ARTICLES 1 & 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Il est fait référence à **neuf destinations de constructions** :

- les constructions à usage d'**habitations** (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil-home, caravanes, etc),
- les constructions à usage d'**hébergement hôtelier** ou **para-hôtelier** (hôtels, motels, villages de vacances, HLL et parcs résidentiels de loisirs, campings et autres installations liées à l'hébergement touristique),
- les constructions à destination d'**équipements collectifs** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée),
- les constructions à usage de **bureaux** ou de **services**,
- les constructions à usage de **commerce**,
- les constructions à usage d'**artisanat**,
- les constructions à usage d'**industrie** (y compris les lotissements industriels),
- les constructions à usage d'**entrepôts commerciaux** (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel),
- les constructions à usage d'**exploitations agricoles** ou **forestières** (bâtiments destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables à l'exploitation, serres de culture). Les activités équestres sont assimilées à des activités agricoles, donc compatibles avec la vocation de la zone A (article 38 de la loi sur le développement des territoires ruraux).

### Dispositions applicables aux autres modes d'occupation des sols

L'autorisation des modes d'occupation des sols mentionnés dans le présent article peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de reculement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques ;
- à l'exercice des activités agricoles ou forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

#### • CAMPINGS ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

**Les campings sont interdits en dehors des terrains aménagés à cet effet et situés dans les zones du PLU correspondant à cette vocation.** Cette disposition ne s'applique pas au camping à la ferme et aux aires naturelles de camping autorisées sous conditions en zone A.

**Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdit en toute zone du PLU.** Cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel ni à celles qui constituent un habitat permanent prévu dans les zones d'accueil des gens du voyage.

#### • AIRES DE STATIONNEMENT OU DE DÉPÔT DE VÉHICULES

**Les aires de stationnement ou de dépôt de véhicules sont interdites en zones A et N du PLU.**

## III. règlement

### • HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS

L'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdit en toute zone du PLU.

### • PARCS D'ATTRACTION

Les parcs d'attraction sont interdits en toute zone du PLU.

### • ANTENNES ÉRIGÉES SUR MÂTS

Les antennes érigées sur les mâts sont interdites quant elles ne sont pas directement utiles aux constructions érigées sur parcelles.

Par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, les antennes érigées sur mâts 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.

### • ANTENNES RELAIS DE RADIOTÉLÉPHONIE MOBILE

L'implantation des antennes relais de radiotéléphonie mobile doit justifier :

- du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique ;
- de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ;
- de la protection du paysage naturel ou urbain.

### • ÉOLIENNES

Les éoliennes sont autorisées en toutes zones du PLU sous réserve du respect des points n° 4, 5 et 6 de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme relatif au volet paysager du permis de construire.

Les règles et prospectus édictés dans le règlement des zones ne s'applique pas aux éoliennes sauf si ces dernières sont explicitement citées.

### • PANNEAUX ET ENSEIGNES PUBLICITAIRES

L'implantation et la localisation de panneaux et d'enseignes publicitaires doit être conforme – le cas échéant – à l'arrêté du maire portant sur la création des zones de publicité.

### • DÉPÔTS À L'AIR LIBRE – MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION OU DE DÉMOLITION – CASSES AUTOMOBILES

Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition et de déchets sont interdits en toute zone du PLU sauf autorisation préalable délivrée par le maire. Les autorisations de dépôts à l'air libre, de matériaux de construction et de déchets doivent être justifiées par les besoins d'une activité existante, de travaux ou de chantiers en cours et être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d'élimination des déchets approuvé par arrêté préfectoral n° 2002-I-1333 en date du 19 mars 2002.

Les installations de casse automobile sont interdites en toute zone du PLU.

### • INSTALLATIONS DE STOCKAGE ET DE TRAITEMENT DES DÉCHETS

Les autorisations d'installations de stockage et de traitement des déchets doivent être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d'élimination des déchets approuvé par arrêté préfectoral n° 2002-I-1333 en date du 19 mars 2002.



• **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DES SOLS**

Les affouillements et exhaussements des sols sont interdits en toute zone du PLU sauf quand ils sont liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou qu'ils répondent à un impératif technique lié à la nature de la construction ou à la topographie du site.

Les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés en zones A et N.

• **CARRIÈRES**

Les autorisations de carrières, en application de la législation sur les installations classées, doivent être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le **schéma départemental des carrières de l'Hérault** approuvé par arrêté préfectoral n° 2000-I-1401907 en date du 22 mai 2000.

**Dispositions applicables à certaines catégories de constructions**

L'autorisation des constructions mentionnées dans le présent article peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de reculement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques ;
- à l'exercice des activités agricoles ou forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

• **MURS DE SOUTÈNEMENT**

Les murs de clôture doivent pouvoir être utilisés comme murs de soutènement pour maintenir les terres instables. Il est obligatoire de les équiper de barbacanes. Il n'y a pas de réglementation de hauteur pour ce type de construction ; toutefois, elles doivent être adaptées à la topographie des lieux et, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ou urbains.

• **CLOTURES**

La clôture est la partie d'une construction privée la plus dépendante du domaine public ; elle doit être considérée non pas comme un simple élément de façade d'une construction privée mais comme la partie "publique" de cette construction. Elle doit à ce titre offrir une certaine homogénéité, une harmonie, avec les clôtures voisines ou environnantes.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée. Pour les murs de clôture, un crépi est obligatoire sur la face donnant sur le domaine public au moins.

• **PISCINES**

Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol si leur hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0,60 mètre.

**La construction de piscines n'est pas autorisée en zone A ou N sauf si elles sont rattachées à des propriétés bâties existantes à la date d'approbation du PLU et situées :**

- sur la même unité foncière,
- et dans la même zone ou à proximité immédiate.

### III. règlement

Les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation et de recul (articles 6, 7 & 8) ; toutefois, elles doivent être implantées en respectant un **recul minimal de 1 mètre** par rapport à l'alignement des voies publiques et des limites séparatives.

**Les locaux techniques des piscines sont soumis aux règles applicables aux constructions.**

#### • ABRIS DE JARDIN ET CONSTRUCTIONS LÉGÈRES

La construction d'abris de jardin ou de constructions légères isolées n'est pas autorisée en zone A ou N.

#### **Dispositions applicables aux ouvrages et installations d'intérêt public**

Sous réserve :

- du respect des réglementations spécifiques et en particulier de celles relatives aux installations classées et aux servitudes d'utilité publique,
- et dès lors que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés dans le projet d'aménagement et de développement durable,

les équipements d'intérêt général réalisés par une personne publique, équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) et de superstructures (bâtiments à usage collectif) et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement sont autorisés en toutes zones du PLU. Dans la mesure où leurs caractéristiques techniques l'imposent, ces équipements ne sont pas soumis aux règles d'implantation, de recul, de hauteur et de densité.

#### **Dispositions applicables aux constructions existantes en zones naturelles**

Dans les zones naturelles définies par le PLU, sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes (à condition qu'elles ne soient ni en ruine ni précaires) ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées et que la cause du sinistre ne soit pas l'inondation.

**L'interdiction du changement de destination ne s'applique pas à certaines constructions situées en zone A dès lors que le changement de destination répond à un enjeu architectural ou patrimonial et qu'il ne compromet pas l'exploitation agricole.** Les constructions concernées sont désignées dans le règlement en application de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme.

**La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.**

### **ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Accès**

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

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

**À moins que l'importance de l'opération ne justifie la création de plusieurs accès sur la même voie, il n'est autorisé qu'un seul accès ouvert sur la même voie par opération.**

Dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU, la largeur minimale des accès (chaussée + accotements) est fixée à :

- 4 mètres pour desservir une ou plusieurs constructions de surface de plancher totale inférieure à 200 m<sup>2</sup>,
- 6 mètres pour desservir une ou plusieurs constructions de surface de plancher totale comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 2 000 m<sup>2</sup>,
- 8 mètres pour desservir une ou plusieurs constructions de surface de plancher totale supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>,
- 8 mètres pour desservir toute construction à usage d'activité commerciale ou artisanale.

#### • ACCÈS SUR LE DOMAINE ROUTIER DÉPARTEMENTAL

Les sections de voies où la création d'accès nouveau est interdite sont identifiées sur les plans de zonage.

### Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

**Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition qu'elles ne puissent desservir plus de 10 constructions et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 100 mètres.** Toutefois, cette disposition peut faire l'objet d'une dérogation dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous forme de ZAC.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

## ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### Eau potable & eau incendie

Dans les zones urbaines et à urbaniser

**Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.**

### III. règlement

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, distants de 200 mètres maximum, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

#### Dans les zones naturelles

**Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.**

**Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.**

#### **Assainissement eaux usées**

##### Dans les zones urbaines et à urbaniser desservies par un réseau d'assainissement collectif (1AU1, 1AUE & 2AU)

**Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.** Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

##### Dans les zones naturelles et agricoles (zones N & A) et dans les zones à urbaniser (1AU2) non desservies par un réseau d'assainissement collectif

**En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. La superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage.**

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les effluents liés aux activités agricoles doivent faire l'objet d'un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

#### **Assainissement eaux pluviales**

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en

compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

#### Dans les zones urbaines et à urbaniser

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduite dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

En l'absence de caniveaux ou de fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

L'évacuation des eaux pluviales des parties arrières des terrains ou des lots nouveaux doit être assurée vers la chaussée ; le niveau des planchers des constructions devra être défini en conséquence.

- Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.
- Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial.
- En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.
- En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

#### **Électricité - Téléphone - Télédistribution**

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

**Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.**

#### **Ordures ménagères**

**Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements à containers ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.**

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire.

Le traitement et l'évacuation des déchets résultant des activités économiques doit être à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

#### **ARTICLE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Dans les zones urbaines et à urbaniser, les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples ; en aucun cas, elles ne doivent aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils sont rattachés aux propriétés riveraines.

**Dans les lotissements, la superficie des lots constructibles et leur découpage doit répondre à des motifs d'urbanisme et favoriser la diversité des types d'habitat.**

Une taille minimum de parcelle peut être réglementée dans le cas de terrains déjà urbanisés situés en zone d'assainissement autonome.

## ARTICLES 6, 7 & 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

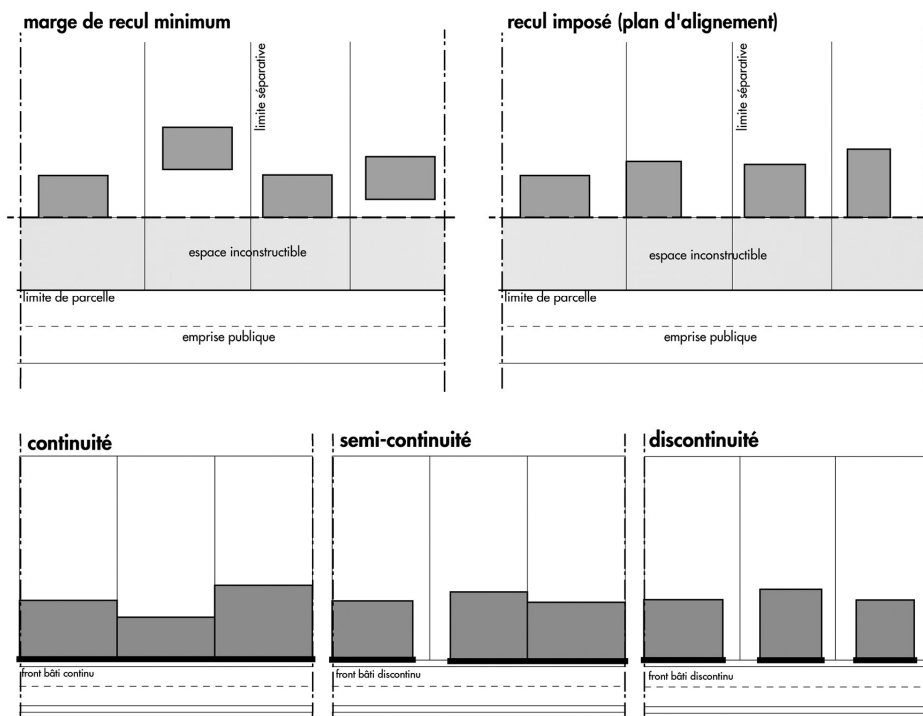
Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'implantation des constructions doit permettre de garantir la cohérence des alignements bâtis en fonction du contexte urbain. Elle doit notamment répondre à des motifs d'urbanisme, de paysage et d'économie d'espace. **La constructibilité des parcelles côté rue doit être privilégiée.**

### Règles d'alignement (article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)

L'alignement est constitué selon les cas par :

- un plan d'alignement approuvé,
- un emplacement réservé pour la voirie,
- la limite existante entre le domaine privé et le domaine public.

L'alignement à prendre en compte est celui qui résulte des largeurs de voies fixées au PLU ou au plan d'alignement approuvé. À défaut, c'est la limite de fait de la voie publique qui doit être prise en considération, c'est à dire celle située entre l'emprise de la voie et l'unité foncière qui la borde.

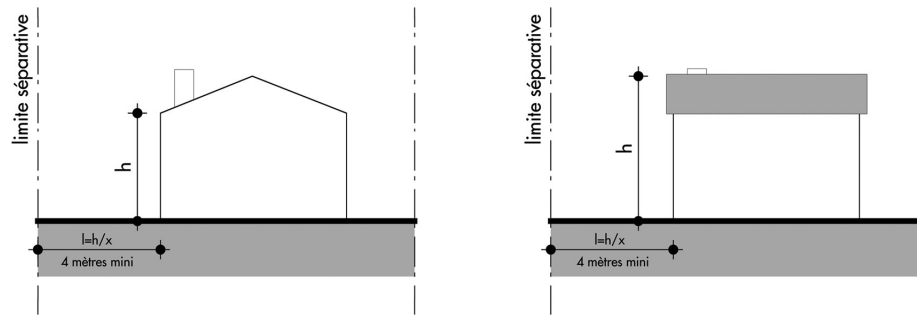


### Règles applicables aux constructions situées dans la marge de recul

Une **implantation en limite d'emprise publique** peut être autorisée pour certaines constructions (locaux techniques de piscine, abris couverts, pergolas, vérandas, etc) dans la limite de 3 mètres de hauteur totale et de 20 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.

Des règles plus contraignantes peuvent être définies selon les zones ou les secteurs.

Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)



À l'intérieur du secteur de covisibilité sur le centre ancien, l'implantation des constructions doit justifier de la préservation des vues sur le site urbain de Murviel-les-Béziers et ses monuments (Château et Église).

**Définition des constructions annexes pour lesquelles peuvent s'appliquer des dispositions particulières**

Les constructions annexes sont définies comme les dépendances non habitables d'une habitation qui ne créent pas de surface de plancher nouvelle. La définition d'une construction annexe implique l'existence d'un **lien fonctionnel** avec la construction principale réalisée sur le terrain et un **lien physique** qui l'assimile donc à une **extension du corps principal du bâtiment**.

**Les constructions annexes peuvent être :**

- des garages,
- des abris de jardin,
- des locaux techniques,
- des auvents, pergolas, etc ;

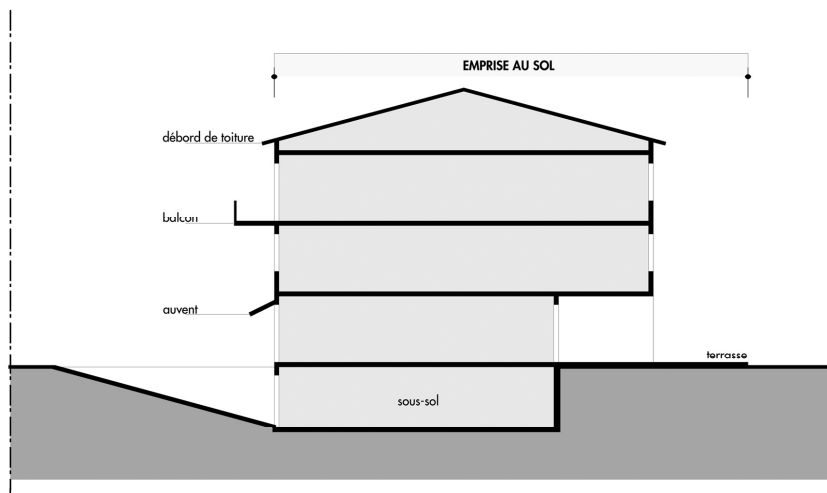
lorsqu'ils jouxtent la construction principale.

**Ne sont pas compris dans les constructions annexes :**

- les piscines,
- toutes constructions non mitoyennes avec la construction principale y compris celles susmentionnées.

**ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol exprime la projection au sol de la surface hors œuvre brute de la construction (y compris les terrasses non couvertes et les ouvrages en saillie).



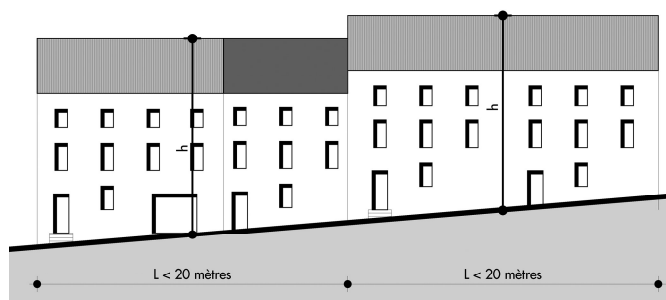
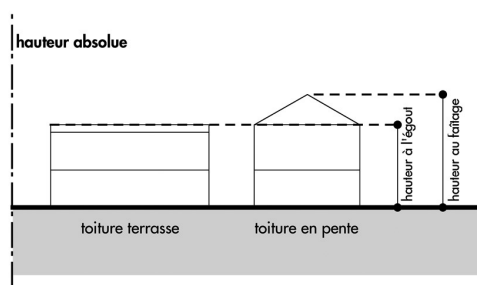
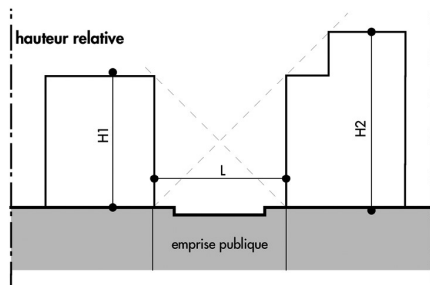
## ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

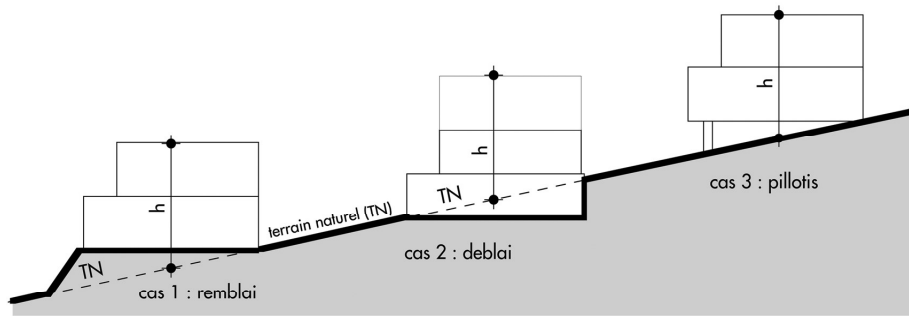
- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue adjacente.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte ou de la bordure du trottoir, lorsqu'elle existe, dans les autres cas à partir du sol naturel existant (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas quinze mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.







À l'intérieur du secteur de covisibilité sur le centre ancien, la hauteur des constructions doit justifier de la préservation des vues sur le site urbain de Murviel-les-Béziers et ses monuments (Château et Église).

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur situation, leur architecture, leurs dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier 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.

À l'intérieur du secteur de covisibilité sur le centre ancien, l'aspect extérieur des constructions doit justifier de la préservation des vues sur le site urbain de Murviel-les-Béziers et ses monuments (Château et Église).

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

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.

Sous réserve :

- du respect des recommandations spécifiques pouvant être édictées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et par la mairie (en zone UA notamment),
- et dès lors que l'opération s'inscrit dans le cadre d'un projet architectural justifiant de caractéristiques particulières ;

les prescriptions définies au titre de l'article 11 des différentes zones peuvent faire l'objet d'une dérogation.

### • IMPLANTATION ET ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation et l'orientation de toute construction doivent être justifiées avec soin au regard notamment :

- de l'espace public,
- de la présence éventuelle d'un ou de plusieurs éléments naturels ou bâtis significatifs.

### • TRAITEMENT DES MURS MITOYENS ET DES PIGNONS

### III. règlement

Les murs mitoyens ou les murs pignons de grande hauteur (pour les immeubles collectifs notamment) ainsi que les murs aveugles, pignons ou mitoyens apparents et très visibles depuis la voirie (pour les habitations individuelles) doivent faire l'objet d'un traitement esthétique approprié.

#### • ÉLÉMENTS BIOCLIMATIQUES ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale de la construction, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

**En toute zone du PLU, il peut être dérogé à la règle relative à l'aspect extérieur des constructions pour des projets intégrant des dispositifs bioclimatiques ou d'énergies renouvelables.**

Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure ; ces dispositifs doivent être accordés au volume et à l'esthétique de la construction.

## ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

**Les projets de lotissements et d'opérations groupées doivent permettre de limiter au maximum le débordement du stationnement privé, notamment résidentiel, sur le domaine public par des aménagements qualitatifs dissuadant notamment toute forme de stationnement sauvage.**

**Dans les opérations d'ensemble et les lotissements d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, la réalisation de parkings communs est exigée, en plus des places privatives, à hauteur d'au minimum 0,5 place par logement.**

**Il ne peut être exigé la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'État.** De même, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet. Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions sont applicables à toutes occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination et aux extensions de bâtiments.

Elles ne s'appliquent pas aux constructions et extensions de bâtiments publics pour lesquels les besoins en stationnement devront être déterminés par les services chargés de l'instruction et de la délivrance de l'autorisation.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte. Dans la mesure du possible, les parkings ou garages aménagés en rez-de-chaussée de bâtiments ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie.

En cas de restauration, dans leur volume, d'immeubles existants (avec ou sans changement de destination), n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement (sans création de logements supplémentaires), les dispositions de l'article 12 relatif au stationnement n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectifs est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

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

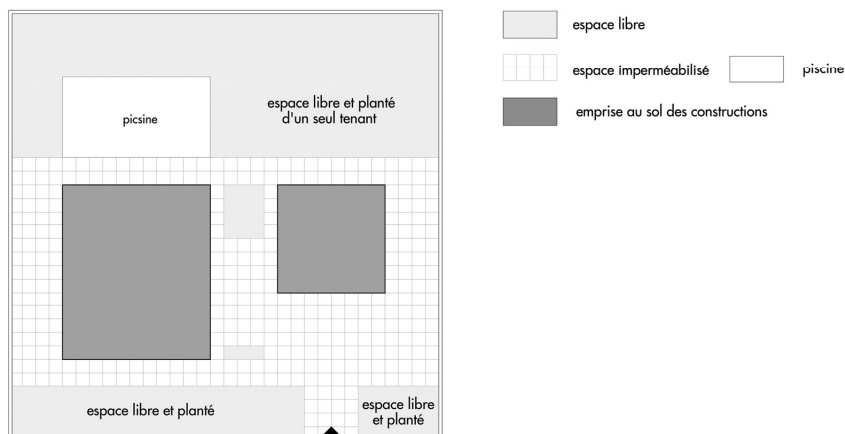
### Obligations minimales de places de stationnement

<b>Destinations de constructions</b>								
Habitation	Hébergement hôtelier ou para-hôtelier	Equipements collectifs	Bureaux et services	Commerces	Artisanat	Industrie	Entrepôts commerciaux	Exploitations agricoles
définies selon les zones ou les secteurs	1 par unité d'hébergement (lit)	à définir en fonction des caractéristiques du projet	1 pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 pour 40 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher	non réglementées
<b>cas particuliers</b>								
			Salles de réunion : 1 pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pour les grandes surfaces commerciales : obligations à définir en fonction des caractéristiques du projet  Pour les restaurants et les salles de spectacles : 1 pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher				

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

### ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions). Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses et piscines non comprises dans l'emprise au sol) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc).



Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre de moyen développement minimum par tranche de 4 places.

#### ARTICLE 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*cf. zones*