

COMMUNE DE MURVIEL-LÈS-BÉZIERS  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT-MONTS



# PLAN LOCAL D'URBANISME

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



# SOMMAIRE

<b>Sommaire .....</b>	<b>3</b>
<b>Tableau des surfaces .....</b>	<b>5</b>
<b>Définitions .....</b>	<b>7</b>
Précisions sur les destinations et sous-destinations .....	8
Définitions nationales .....	13
Définitions locales .....	15
<b>Dispositions générales .....</b>	<b>17</b>
Dispositions applicables à l'ensemble des zones.....	18
<b>Dispositions applicables aux zones urbaines U.....</b>	<b>29</b>
Dispositions applicables à la zone UA .....	31
Dispositions applicables à la zone UD .....	48
Dispositions applicables à la zone Uep .....	61
Dispositions applicables à la zone Uep2 .....	71
Dispositions applicables à la zone UE.....	81
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser AU .....</b>	<b>93</b>
Dispositions applicables à la zone 0AU .....	95
Dispositions applicables à la zone 1AU .....	99
<b>Dispositions applicables aux zones agricoles A.....</b>	<b>111</b>
Dispositions applicables à la zone A .....	113
Dispositions applicables à la zone Ah .....	125
<b>Dispositions applicables aux zones naturelles N.....</b>	<b>137</b>
Dispositions applicables à la zone N .....	138
Dispositions applicables à la zone N2b .....	149
<b>Annexes.....</b>	<b>157</b>
Annexe 1 : Nuancier de couleurs.....	159
Annexe 2 : Extrait du RDDECI .....	160
Annexe 3 : Palette végétale .....	169



# TABLEAU DES SURFACES

	Surface en hectare	% du territoire
<b>Zones URBAINES U</b>		
<b>Vocation dominante habitat</b>		
UA1	5,80	0,18%
UA2	19,75	0,61%
UD	69,79	2,15%
UD1	1,45	0,04%
<i>Sous-total</i>	<b>96,78</b>	<b>2,98%</b>
<b>Vocation dominante équipements</b>		
Uep	6,73	0,21%
Uep1	1,45	0,04%
Uep2	0,58	0,02%
<i>Sous-total</i>	<b>8,76</b>	<b>0,27%</b>
<b>Vocation dominante activités</b>		
UE1	6,81	0,21%
UE2	4,45	0,14%
<i>Sous-total</i>	<b>11,26</b>	<b>0,35%</b>
<b>Total des zones URBAINES U</b>	<b>116,80</b>	<b>3,59%</b>
<b>Zones À URBANISER AU</b>		
<b>Vocation dominante habitat</b>		
0AU	5,35	0,16%
1AU	3,20	0,10%
<b>Total des zones À URBANISER AU</b>	<b>8,55</b>	<b>0,26%</b>
<b>Zones AGRICOLES A</b>		
A	1965,40	60,44%
An	8,38	0,26%
Ah	1,04	0,03%
<b>Total des zones AGRICOLES A</b>	<b>1 974,82</b>	<b>60,73%</b>
<b>Zones NATURELLES N</b>		
N	1 131,57	34,80%
N2a	0,69	0,02%
N2b	1,53	0,05%
N3	10,72	0,33%
Nep1	1,97	0,06%
Nep2	4,81	0,15%
Nep3	0,33	0,01%
<b>Total des zones NATURELLES N</b>	<b>1 151,63</b>	<b>35,42%</b>
<b>Total de la commune</b>	<b>3 251,81</b>	<b>100%</b>



# DÉFINITIONS

# PRÉCISIONS SUR LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Extrait de la fiche technique 6 : Réforme des destinations de constructions du Ministère du logement et de l'habitat issue du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 : La modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme

## Article 1. DÉFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

L'arrêté comporte une série de définitions générales. Il constitue le socle réglementaire et opposable des définitions aux collectivités territoriales dotées ou non d'un document d'urbanisme. Toutefois, les précisions et exemples suivants peuvent être apportés pour en éclairer l'application, elles sont issues du Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme publié en avril 2017.

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

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

La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

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

La sous-destination exploitation forestière recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

### 2. Destination « Habitat »

#### 2.1. La sous-destination logement

La sous-destination logement comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L.151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L.151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont **considérés comme des meublés de tourisme**.

## **2.2. La sous-destination hébergement**

La sous-destination hébergement recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

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

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

La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...).

### **3.2. La sous-destination restauration**

La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

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

La sous-destination commerce de gros s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

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

La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

### **3.5. La sous-destination cinéma**

La sous-destination cinéma s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

### **3.6. La sous-destination Hôtels**

La sous-destination hébergement hôtelier et touristique s'applique à tous les établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

### **3.7. La sous-destination autres hébergements touristiques**

La sous-destination autres hébergements touristiques recouvre les constructions autre que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacance, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

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

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...) , réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée...

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

La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

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

La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

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

La sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

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

La sous-destination salles d'art et de spectacles recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

### **4.5. La sous-destination équipements sportifs**

La sous-destination équipements sportifs recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases...

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

La sous-destination autres équipements recevant du public recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

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

#### **5.1. La sous-destination industrie**

La sous-destination industrie recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

#### **5.2. La sous-destination entrepôt**

La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

#### **5.3. La sous-destination bureau**

La sous-destination bureau recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

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

La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

## **Article 2. LA DIFFÉRENCIATION DES RÈGLES SELON LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS**

---

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

## **Article 3. COEXISTENCE DE PLUSIEURS DESTINATIONS AU SEIN D'UN MÊME BÂTIMENT**

---

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

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

## **Article 4. LOCAUX CONSTITUANT L'ACCESSOIRE D'UNE CONSTRUCTION**

---

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

Ainsi, à titre d'exemple :

- Le logement des pompiers est nécessaire au fonctionnement de la caserne. Il relève donc accessoirement de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Le logement du personnel administratif travaillant en établissement public local d'enseignement nécessitant une présence permanente en raison des nécessités de service (gestionnaire et chef d'établissement notamment) ;
- Le logement de l'agriculteur nécessaire à l'exploitation agricole selon les conditions prévues par les 1° des articles R151-23 et R151-25 du code de l'urbanisme ;

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

Il n'existe pas de définition légale ou réglementaire du lien de nécessité à l'exploitation agricole. Toutefois, la jurisprudence administrative apporte des éléments de réponse. Ainsi, le logement de l'agriculteur n'est pas systématiquement considéré comme nécessaire à l'exploitation agricole, il faut que le lien de nécessité soit avéré. Le juge administratif a en effet pu considérer qu'était nécessaire à l'exploitation agricole le logement d'un éleveur de bétail en raison de l'obligation d'être en permanence à proximité de son élevage. Dans l'hypothèse où le logement de l'agriculteur est nécessaire à l'exploitation agricole, et dans le cas où ce logement est accessoire à l'exploitation agricole, il sera alors considéré comme relevant de la sous-destination « exploitation agricole ».

# DÉFINITIONS NATIONALES

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

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

## Article 1. ANNEXE

---

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

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

## Article 2. EXTENSION

---

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

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

### 1. Complément apporté par le PLU :

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

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

## Article 3. CONSTRUCTION EXISTANTE

---

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

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

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

## Article 4. FAÇADES

---

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

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

## Article 5. HAUTEUR

---

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

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

## Article 6. LIMITES SÉPARATIVES

---

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

## Article 7. VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

---

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

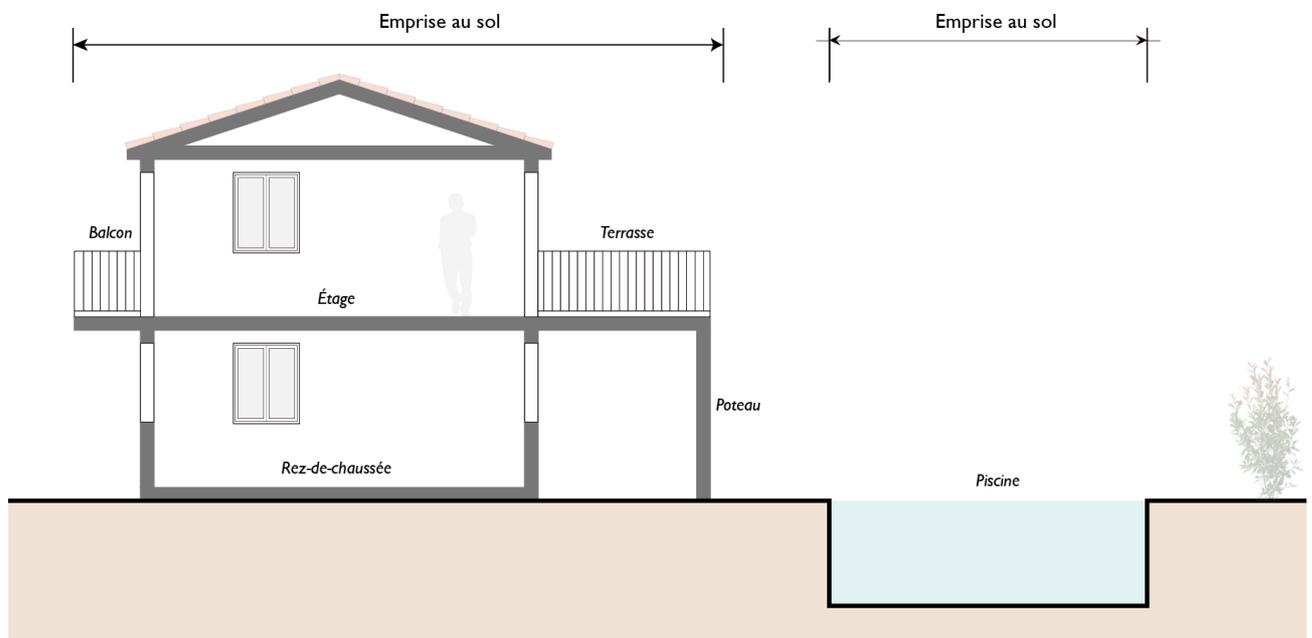
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau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

# DÉFINITIONS LOCALES

## Article 1. EMPRISE AU SOL

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

- toute construction, enterrée ou non, épaisseur des murs et isolants extérieurs inclus ;
- les rampes et escaliers d'accès aux niveaux enterrés des constructions
- les terrasses situées au-dessus du terrain naturel construite sur fondation ;
- les terrasses, auvents, avancées de toiture, etc. soutenues par un poteau ou continu à un escalier ancré dans le terrain naturel ;
- les bassins de piscine et leur couverture éventuelle ;
- les bassins de rétention imperméables ;
- les surplombs et saillies hors éléments de modénature, marquises et débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



*Schémas explicatifs : éléments de constructions formant de l'emprise au sol ou non*

## Article 2. ESPACES LIBRES

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

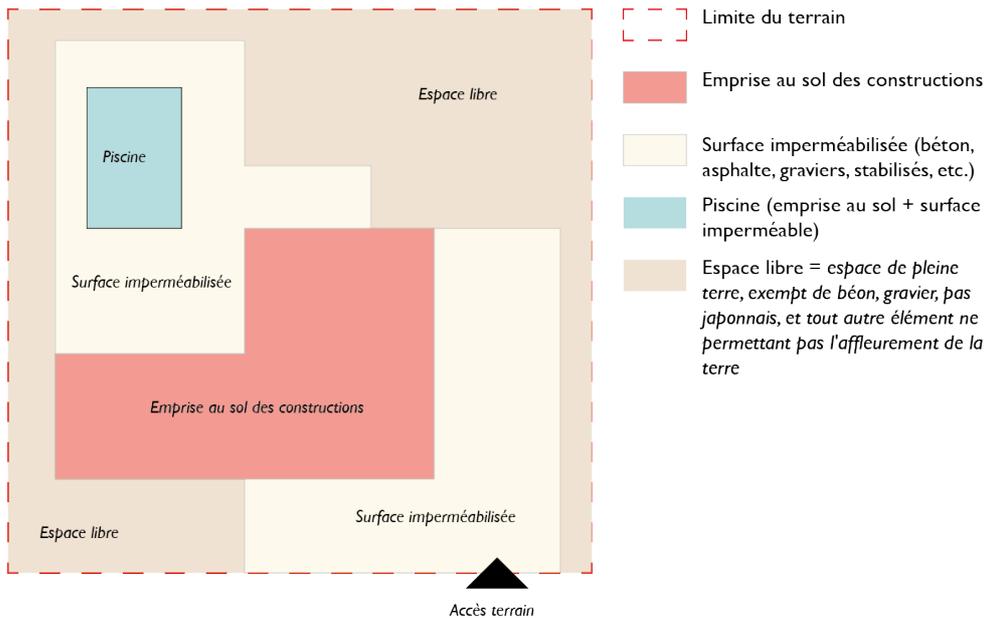


Schéma explicatif : définition de l'espace libre

### Article 3. SOUTÈNEMENT / CLÔTURE

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

### Article 4. VOIE EN IMPASSE

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

Ne sont pas considérées comme voies en impasse les voies aboutissant sur un cheminement doux.

### Article 5. VOIRIE

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

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

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

## SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### Article 1. CONDITIONS PARTICULIÈRES DE CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

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.

#### 1. 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.

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.

#### 2. 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 interdite en toute zone du PLU.

#### 3. Parcs d'attraction

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

#### 4. Antennes érigées sur mâts

Les antennes érigées sur les mâts sont interdites quand 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.

#### 5. 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.

## 6. 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° 2002-1-1333 en date du 19 mars 2002.

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

## 7. 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° 2002-1-1333 en date du 19 mars 2002.

## 8. 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 no 2000-1-1401907 en date du 22 mai 2000. Elles devront également être compatibles avec le schéma régional des carrières dès lors que celui-ci sera approuvé.

De plus, l'exploitation, la création de carrière et l'aménagement de carrière n'est autorisée qu'en zone An.

## 9. Production d'énergie

### 9.1. Éoliennes

Sauf dans les cas ci-dessous, les éoliennes sont interdites.

En UD, les éoliennes à usage domestique sont autorisées. La hauteur totale maximale du mât est de 12,00 mètres comptés à partir du terrain naturel avant travaux.

En A et N, les éoliennes sont autorisées. La hauteur totale maximale du mât est de 20,00 mètres comptés à partir du terrain naturel avant travaux. Les parcs éoliens d'une puissance totale installée de plus de 20 mégawatts sont interdits.

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

### 9.2. Solaire

Les installations techniques et industrielles des administrations publiques et assimilés destinées à la production d'énergie d'origine solaire reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie peuvent être autorisées en zone A et N. Dans ce cas, elles doivent être conformes aux dispositions de l'article L.111-30 du code de l'urbanisme et doivent prendre en compte les enjeux liés au patrimoine naturel et paysager.

## 10. Constructions et installations susceptibles de générer une pollution des sols et des eaux souterraines

Dans les zones de sauvegarde des eaux identifiées par le SDAGE Rhône-Méditerranée reportées en annexe (pièce 4), l'implantation d'installations nouvelles qui mettent en œuvre des substances dangereuses susceptibles de générer une pollution des sols ou des eaux souterraines, notamment celles visées par la directive 2010/75/UE (« directive IED ») relative aux émissions industrielles peut être interdite.

## 11. Changement de destination

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

## Article 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONES N ET A

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 et N 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 R.151-35 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.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### Article 3. 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.

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

Dans les zones agricoles et naturelles, les constructions et installations des exploitations agricoles et les nouveaux logements doivent s'implanter à au moins 50 mètres des boisements de plus de 5 ha d'un seul tenant concernés par un aléa incendie moyen à fort. Les zones d'aléa incendie sont définies en annexe du PLU.

#### 1. 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.

#### 2. Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

##### 2.1. Dans les zones A et N

Dans les zones A et N, 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 d'autre 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.

##### 2.2. Dans les zones U et AU

Dans l'ensemble des zones U et AU, 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.

## Article 4. STATIONNEMENT

---

La réalisation d'emplacements dédiés au stationnement des vélos doit être conforme aux dispositions des articles L.113-18 à L.113-19 et R.113-11 à R.113-17 du code de la construction et de l'habitat et à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

## Article 5. ASPECT EXTÉRIEUR

---

### 1. 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.

### 2. 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.

### 3. Éléments protégés pour motif culturel et patrimonial au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les protections sont prises pour des motifs culturels, historique et architectural en vue de maintenir et valoriser le patrimoine bâti et végétal de Clermont-l'Hérault. Les éléments protégés peuvent correspondre à des constructions, des linéaires bâtis (murs anciens) et des éléments bâtis ponctuels (croix et calvaires, clapas, bories...) ou des surfaces boisées, des alignements et des arbres isolés témoignant un intérêt historique (parcs anciens...).

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

#### 3.1. Cas général

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

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

#### 3.2. Travaux sur immeuble et construction

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

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

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

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

### 3.3. Travaux sur bâti vernaculaire isolé

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

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

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

### 3.4. Travaux sur bâti linéaire

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

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

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

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

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

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

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

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

## Article 6. ESPACE LIBRE

---

### 1. Éléments et espaces protégés

L'article R.421-23 du code de l'urbanisme dispose que doivent faire l'objet d'une déclaration préalable « Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique » comme « Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L.113-1 ».

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

Les éléments boisés et espaces libres repérés au plan de zonage et protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés (arbres et espaces boisés maintenus en l'état, espaces libres maintenus en l'état).

Lorsqu'il s'agit d'un espace boisé, alignement d'arbre ou arbre isolé il convient de se reporter à l'article L.421-4 du code de l'urbanisme relatif aux déclarations préalables. En cas d'obtention d'une autorisation d'urbanisme dérogatoire, il sera exigé :

- pour toute destruction, la replantation dans un périmètre d'au plus 50 mètres du site des destructions de 2 fois le nombre de sujets détruits.
- pour les espaces protégés surfaciques, pour toute artificialisation du sol, le maintien d'au moins 50% de l'emprise de la protection en espace perméable (gravier, stabilisé...).

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

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

Dans les espaces paysagers à créer, il est exigé :

- la plantation d'un arbre par tranche de 50 m<sup>2</sup> d'emprise protégée ;
- la plantation de deux arbustes par tranche de 1 m<sup>2</sup> d'emprise protégé ; tous les 10 à 15 mètres ;
- pour toute artificialisation du sol, le maintien d'au moins 50% de l'emprise de la protection en espace perméable (gravier, stabilisé...).

Toute zone humide, berge ou ripisylve protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Une attention particulière sera apportée au maintien de la transparence hydraulique.

Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits sauf si :

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

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

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

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

Les éléments boisés et espaces libres repérés au plan de zonage et protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés (arbres et espaces boisés maintenus en l'état, espaces libres maintenus en l'état).

Lorsqu'il s'agit d'un espace boisé, alignement d'arbre ou arbre isolé il convient de se reporter à l'article L.421-4 du code de l'urbanisme relatif aux déclarations préalables. En cas d'obtention d'une autorisation d'urbanisme dérogatoire, il sera exigé :

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

De plus :

- lorsque les destructions autorisées concernent un alignement d'arbres, la reconstitution d'un alignement d'arbres pourra être imposée ;
- lorsque les destructions autorisées concernent un parc ou jardin, le respect du plan de plantation initial pourra être imposé.
- pour les espaces protégés surfaciques, pour toute artificialisation du sol, le maintien d'au moins 50% de l'emprise de la protection en espace perméable (gravier, stabilisé...) est exigé.

### 1.3. Pour les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du CU

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 7. ACCÈS

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

Les 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 accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

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

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

#### 1. Accès sur le domaine routier départemental

Les sections de voies où la création d'accès nouveau est interdite sont identifiées sur le règlement graphique.

De plus, la création d'accès particuliers sur le domaine public départemental pourra être interdite dès lors que les bonnes conditions de sécurité ne sont pas réunies. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs constructions sur un même secteur, les accès particuliers devront être regroupés afin de limiter leur nombre depuis le domaine public départemental.

### Article 8. VOIRIE

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

Les 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 logements 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. Aussi, les voies en impasses desservant plus de 10 logements peuvent être admises dès lors qu'elles ne constituent pas une impasse pour les mobilités douces et qu'elles sont raccordées au réseau de mobilités douces existant ou futur.

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

Une homogénéité sur les aménagements d'espaces publics pourra être imposée dans le cadre d'opération d'ensemble.

## 1. Dimensions minimales des voiries

Les voiries nouvelles des zones U et AU doivent avoir pour dimensions minimales :

- 6,00 mètres lorsque la voie est à sens unique de circulation, dont 3,50 mètres de voie ;
- 8,50 mètres lorsque la voie est à double sens de circulation, dont 5,00 mètres de voie.

Pour mémoire, sont compris dans la largeur de la voirie les voies de circulation automobile, les trottoirs, les pistes et bandes cyclables, les stationnements de voirie (perpendiculaires ou parallèle), les espaces verts, noues, fossés, etc.

## Article 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### 1. Eau potable

#### 1.1. Dans les zones urbaines et à urbaniser

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

**Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'alimentation en eau potable.**

#### 1.2. Dans les zones naturelles et agricoles

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant le raccordement à l'eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante pour une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le(s) captage(s) ou forage(s) conformément aux articles R.111-10 et R.111-11 du code l'urbanisme afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

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

### 2. Défense incendie

#### 2.1. Dans les zones urbaines et à urbaniser

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

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

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération et conformément à la réglementation locale en vigueur.

## **2.2. Dans les zones agricoles et naturelles**

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

## **3. Assainissement eaux usées**

### **3.1. Dans les zones urbaines et à urbaniser desservies par un réseau d'assainissement collectif**

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.

Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'assainissement des eaux usées.

Le règlement du service de l'assainissement s'applique en plus des dispositions ci-dessus.

### **3.2. Dans les zones naturelles et agricoles (zones N & A) et dans les zones à urbaniser 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 prétraitement 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.

## **4. 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 soit l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels, soit la rétention et/ou la récupération des eaux de pluie. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

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

### **4.1. 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.

#### **4.2. Dans les zones à urbaniser**

En plus des règles précédentes, dans les zones à urbaniser, les opérations d'aménagement d'ensemble devront mettre en œuvre toutes les dispositions nécessaires à compenser l'imperméabilisation des sols de l'opération (voiries et emprises publiques et constructions surfaces annexes inclus) à raison de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Par ailleurs, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement devra se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe, ou à défaut d'une étude hydraulique existante ou à réaliser.

### **5. Électricité, Téléphone, Télédistribution**

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

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

### **6. 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.

