département de l'Hérault

commune de Murviel-les-Béziers



>Plan Local d'Urbanisme

Règlement

>2ème modification simplifiée

approuvée par DCM du :

révision

prescrite par DCM du : 21/06/2001

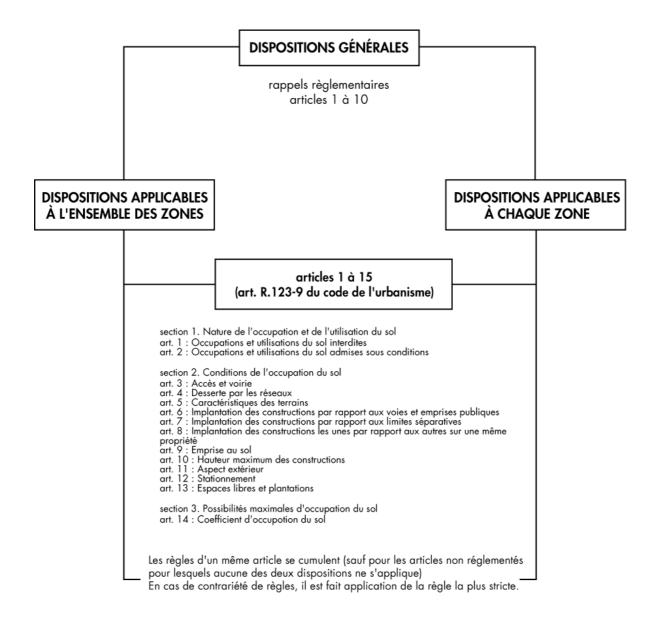
arrêtée par DCM du : 02/04/2007

approuvée par DCM du : 17/12/2007



Sommaire

• DISPOSIT	TIONS GÉNÉRALES ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES	5
• DISPOSIT	TIONS GÉNÉRALES : RÈGLES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES	17
• DISPOSIT	TIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	33
	ne UA	
	ne UD	
	ne UE	
- 2011	IC UE	53
• DISPOSIT	TIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	61
- zon	ne 1AU	63
- zon	ne 1AUE	73
- zon	ne 2AU – "ZAC de Lou Gal"	81
- ZON	ne AU	89
	TIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
- zon	ne A	95
• DISDOSIT	TIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	102
- ZON	ne N	105
• ANNEXES	S	
1.	Articles du code de l'urbanisme restant applicables	
2.	Modes d'occupation des sols prévus aux articles R.442-2, R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme	
3.	Coefficient d'Occupation du Sol (COS)	
4.	Emplacements réservés	
5.	Espaces boisés classés	
6.	Stationnement	
7.	Règlement relatif aux zones inondables du PPRI approuvé par AP du 14 mai 2002	
8.	Aléa "retrait-gonflement des argiles"	
9.	Liste des pigeonniers à protéger	
10.	Application de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme pour certains mas et domaines situés en zone A	
11.	Patrimoine archéologique (liste des sites archéologiques recensés)	
12.	Prescriptions relatives à la lutte contre l'incendie et à la protection civile	
13.	Prescriptions relatives aux essences végétales à utiliser dans les espaces libres – zone N2a	
14.	Arrêté du 28 septembre 2007 relatif à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping et modifiant le code de l'urbanisme	



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

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, 1AU2 et 1AU3 ;
- la **zone 1AUE** y compris les secteurs 1AUE1 et 1AUE2 ;
- 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 – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Les **emplacements réservés** tels que mentionnés au 8^{ème} 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.

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 culturaux, 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.

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	zone R PPRI zone R PPRI zone R PPRI	
St-Ouyres	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 débroussaillement** issues des dispositions suivantes du code forestier :

- article L.321-5-3 relatif à la définition du débroussaillement,
- article L.322-3 définissant l'obligation du débroussaillement,
- article R.322-6 mentionnant l'obligation de débroussaillement 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 débroussaillement.

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 m² (article R.421-9f);
- la construction d'abris de jardin et de constructions légères d'une superficie supérieure à 2 m² (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 m² 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**¹ 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.

¹ 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).

• **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?

	implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	emprise au sol	hauteur maximale	aspect extérieur		
TERRAIN	caractéristiques des terrains	successivement le Le projet qui rem	Un projet de construction sera autorisé s'il satisfait successivement les 14 articles du règlement du PLU. Le projet qui remplira les conditions de l'ensemble des règles pourra faire l'objet d'un permis de cons-					
TIQUE DES ES RÉSEAUX	desserte par les réseaux	truire favorable.	espaces libres et plantations	LES ESPACES EXTÉRIEURS				
CARACTÉRISTIQUE DES VOIRIES ET DES RÉSEAUX	accès et voirie		possibilités maximales d'occupation du sol (densité)					
	occupations et utilisations du sol admises sous conditions	occupations et utilisations du sol interdites	LE PRO DOIT TE COMPTE	JET ENIR DE :		LES SURFACES DE PLANC	HER	
TYPE DE CONSTRUCTION POSSIBLE								

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 tranquilité 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.

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 MATS

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 tranquilité 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 prospects 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 tranquilité 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.

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 <u>dès lors que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés dans le projet</u> <u>d'aménagement et de développement durable</u>,

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 ou 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 m²,
- 6 mètres pour desservir une ou plusieurs constructions de surface de plancher totale comprise entre 200 m² et 2 000 m²,
- 8 mètres pour desservir une ou plusieurs constructions de surface de plancher totale supérieure à 2 000 m²,
- 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.

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.

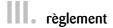
Le traitement et l'évacuation des déchets résultant des activités économiques doit être à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

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

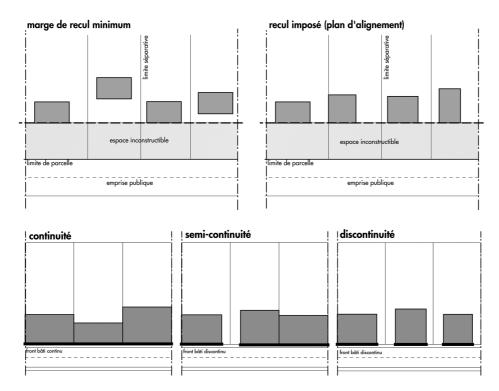
Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'implantation des constructions doit permettre de garantir la cohérence des alignements bâtis en fonction du contexte urbain. Elle doit notamment répondre à des motifs d'urbanisme, de paysage et d'économie d'espace. La constructibilité des parcelles côté rue doit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

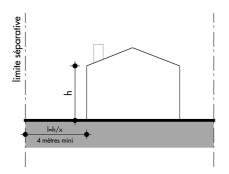


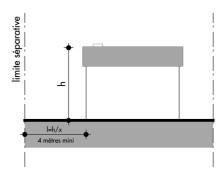
Règles applicables aux constructions situées dans la marge de recul

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 m² 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;

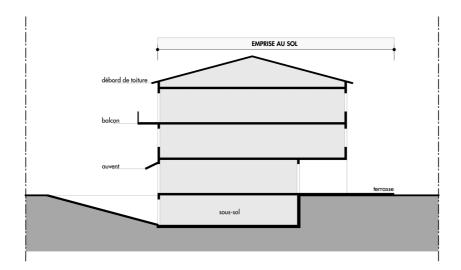
lorsqu'ils jouxtent la construction principale.

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).



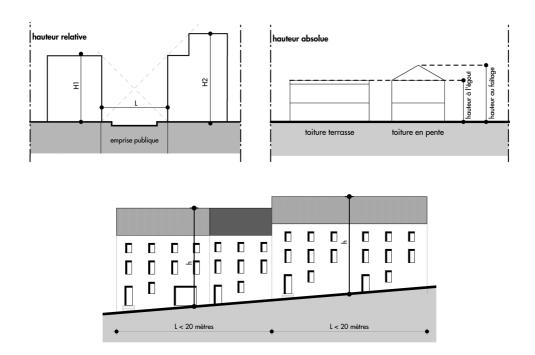
ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

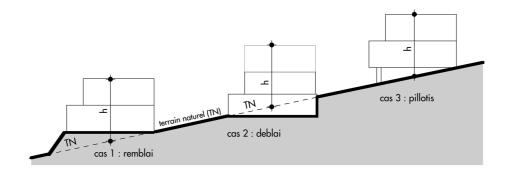
Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- 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

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 m², 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 le 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 m², 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.

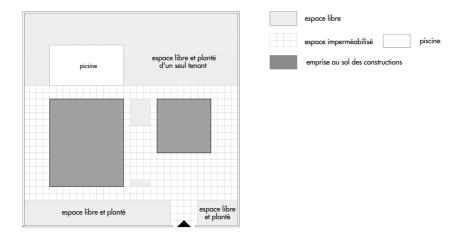
Obligations minimales de places de stationnement

Destination	Destinations de constructions							
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 m2 de surface de plancher	1 pour 40 m2 de surface de vente	1 pour 25 m2 de surface de plancher	1 pour 25 m2 de surface de plancher	1 pour 25 m2 de surface de plancher	non réglementées
cas particu	liers							
			Salles de réunion : 1 pour 60 m2 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 m2 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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone

Cette zone correspond au **centre-ancien de Murviel-les-Béziers** dont le caractère architectural et urbain est affirmé. Le tissu urbain y est dense avec des constructions édifiées le plus souvent en ordre continu.

Cette zone regroupe des **fonctions urbaines centrales et diversifiées** : habitat, services et équipements, activités commerciales et artisanales sans nuisances notamment.

Secteurs

- UA1 : noyau central de la circulade médiévale délimité par les boulevards de ceinture (anciens remparts)
- UA2 : extensions de faubourg du XIXème et début du XXème siècle

Objectifs

- répondre au principe de mixité et de diversité du tissu urbain
- conforter les fonctions de centre urbain (équipements, activités et services de proximité)
- préserver les caractéristiques du patrimoine architectural et les formes urbaines existantes
- protéger les vues sur le site inscrit du Château et de l'Église
- favoriser l'amélioration de l'habitat
- optimiser l'utilisation de l'espace disponible et favoriser le réinvestissement urbain (en secteur UA2)

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur UA1

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- hébergement hôtelier
- industrie
- entrepôts commerciaux
- exploitations agricoles

Les **installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites.

En secteur UA2

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

industrie

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

En secteur UA1

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- commerce
- artisanat

Les destinations de constructions et d'occupations du sol mentionnées cidessus, qu'elles soient ou non soumises à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les **installations classées soumises à déclaration** sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure ou leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

En secteur UA2

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- hébergement hôtelier
- commerce
- artisanat
- entrepôts commerciaux
- exploitations agricoles

Les destinations de constructions et d'occupations du sol mentionnées cidessus, qu'elles soient ou non soumises à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion);
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les **entrepôts commerciaux, artisanaux ou agricoles** sont autorisés à condition que leur implantation soit rendue nécessaire par la présence d'activités commerciales, artisanales ou agricoles existantes à proximité.

Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière sont admises à condition :

- qu'elles entrent dans le cadre d'une activité existante à la date d'approbation du PLU,
- qu'il s'agisse d'une extension mesurée ou de la reconstruction dans le même volume d'un bâtiment existant.

Les **installations classées soumises à déclaration** sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure ou leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 – ACCÈS ET VOIRIE

cf. article 3 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Article UA4 – Desserte par les réseaux

AEP & eau incendie - EU - eaux pluviales

cf. article 4 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Électricité - Téléphone - Télédistribution

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

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

Ordures ménagères

cf. article 4 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE UA5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

cf. article 5 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul peut être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'un mur de clôture ancien à conserver borde la voie ou que le projet prévoit, à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, un mur de clôture ou un garage et un mur de clôture;
- lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsque le retrait est partiel et qu'il ne s'applique qu'au rez-de-chaussée de la construction ;
- lorsque le projet intéresse au moins un coté complet d'îlot ;
- lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies (dans ce cas, les constructions peuvent n'être édifiées qu'à l'alignement de l'une seule de ces voies) ;
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.

Lorsqu'il est autorisé, le retrait ne peut excéder 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En secteur UA1

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

En secteur UA2

Les constructions doivent être édifiées **en ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre, **ou semi-continu**, c'est à dire sur une limite séparative au moins, lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.

Dispositions particulières applicables à l'ensemble de la zone UA

Des **implantations différentes** que celles mentionnées au présent article peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant ;
- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative;
- ou lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L=H/2 > 3 m).

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale :

- au tiers de la somme des hauteurs des deux constructions dans le cas des façades en vis à vis ne comportant pas d'ouverture principale,
- à la moitié de la somme des hauteurs des deux constructions dans le cas des façades en vis à vis comportant au moins une ouverture principale, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions édifiées en rez-de-chaussée, aux garages et aux constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

En secteur UA1

sans objet

En secteur UA2

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 80 % de la superficie du terrain d'assiette support de la construction sur une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ;
- 30 % de la superficie du terrain d'assiette support de la construction au delà d'une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de bâtiments existants présentant une emprise au sol supérieure à 80 % à la date d'approbation du PLU.

Pour les parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 200 m², l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

En secteur UA1

sans objet

En secteur UA2

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas 1,5 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H= 1,5 L).

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins, sans pouvoir excéder la hauteur absolue.

Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre ces deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Hauteur absolue

La hauteur des constructions projetées doit être définie en fonction de l'altitude des bâtiments existants voisins ; elle ne doit pas conduire à rompre le caractère et la perspective traditionnelle offerte par les constructions existantes contiguës ou proches.

En secteur UA1

La hauteur totale des constructions doit être adaptée aux volumes bâtis existants et respecter le gabarit des deux immeubles voisins présentant leur façade sur le même côté de la voie. Cette hauteur ne doit pas excéder 15 mètres maximum.

En secteur UA2

La hauteur totale des constructions doit être adaptée aux volumes bâtis existants et respecter le gabarit des deux immeubles voisins présentant leur façade sur le même côté de la voie. Cette hauteur ne doit pas excéder 12 mètres maximum.

Dispositions particulières applicables à l'ensemble de la zone UA

Une adaptation mineure peut être admise lorsque la construction est située sur un terrain en forte pente transversale.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Afin de garantir le caractère urbain et l'identité patrimoniale du centre-ancien de Murviel-les-Béziers, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Toitures

Les toits doivent être couverts en tuiles canal ou tuiles canal à emboîtement, grandes ondes, réalisées en terre cuite de couleur chaude et non uniforme.

L'agencement des nouvelles toitures doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes. La pente des toitures doit se conformer à celle des constructions voisines. Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques. Elles ne doivent pas dépasser $35\,\%$ ni être inférieures à $20\,\%$.

En secteur UA1

Les toitures terrasses sont interdites.

En secteur UA2

Les terrasses et toitures terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées et accessibles.

Façades – ouvertures – balcons

Les constructions doivent respecter l'ambiance chromatique de la rue. Les façades sur rue des bâtiments projetés doivent s'harmoniser avec le rythme général des façades avoisinantes.

L'organisation des ouvertures doit reprendre l'ordonnancement ancien des façades. L'axe des baies principales doit être aligné ainsi que les linteaux. Les ouvertures doivent être traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les ouvertures créées doivent avoir des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges (rapport de $1 \times 1,5$ à 1×2).

Les portails cintrés donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être maintenus même si la destination des locaux est modifiée.

Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée doivent être systématiquement conservés. Ils seront créés suivant le modèle des encadrements existants dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures.

Les teintes des crépis de façades, des murs de clôture et des menuiseries doivent être choisies dans le respect de la gamme des teintes locales respectant les teintes traditionnellement utilisées dans le village. Les teintes utilisées devront être conformes au nuancier applicable sur la commune.

Dans le cas de travaux de rénovation ou de restauration, les décors architecturaux existants tels que frises, faux parements doivent être relevés et repris. On veillera particulièrement à la conservation et à la mise en valeur de l'aspect traditionnel des façades existantes en cas de réalisation de nouvelles ouvertures.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, etc).

En secteur UA1

Les balcons débordant de plus de 30 centimètres sur le domaine public sont interdits. Pour les grilles et les garde-corps, les volutes et les renflements par rapport au plan vertical sont proscrits. Les garde-corps à créer doivent être constitués par un barreaudage simple avec main-courante et lisse basse. Les balustres sont interdits.

Devantures commerciales – enseignes

Les devantures des boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol ou du bandeau établi au dessus du rez-de-chaussée ; elles ne doivent pas englober de fenêtre ou de porte d'immeuble.

Il est interdit, dans la réalisation de ces devantures, de recourir à des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de matériaux ne s'harmonisant pas avec les façades.

Le nombre d'enseignes est limité à une par commerce sur une même façade. Les caissons lumineux sont interdits.

Les enseignes en saillie et perpendiculaires aux façades ne peuvent être acceptées que si elles présentent un aspect et une composition en harmonie avec le caractère général du centre-village.

Clôtures et constructions annexes

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murs enduits doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur des façades.

Les clôtures doivent être conçues de manière à favoriser les vues sur les espaces libres et sur les espaces verts des îlots.

Les constructions annexes doivent être conçues en prolongement de la maison avec laquelle elles doivent s'harmoniser. Les chalets de jardin en bois, transportables ou démontables, sont interdits.

En secteur UA2

En bordure de voie, les clôtures doivent être réalisées par un mur enduit de 1,40 mètre maximum.

En limite séparative de lots, les clôtures peuvent avoir une hauteur maximum de 2 mètres constituées d'un mur enduit de 1,40 mètre maximum surmonté d'un grillage sauf convention contraire entre voisins, sans déroger à la règle de hauteur maximale et sous réserve des dispositions du code civil.

Lignes électriques et antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – compteurs

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

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent être apposés en façade sur rue ou sur domaine public ; ils peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les toitures intégrant des installations solaires nécessaires à la production d'énergie électrique sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe. Les éléments de compteurs doivent être disposés en limite du domaine public afin d'en faciliter l'accès.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

IL EST EXIGÉ:

- Pour les constructions à usage d'habitation :
- au moins une place de stationnement ou de garage par logement (en stationnement privatif) ET
- au moins 1 place de stationnement par logement (en stationnement collectif) pour les opérations prévoyant 2 logements et plus.

Pour les opérations de réhabilitation prévoyant 2 logements et plus, le logement éventuellement existant avant division est compté dans le calcul des obligations de stationnement.

• Pour les constructions à usage de bureaux, de services, d'artisanat et de commerces courants (hors grandes surfaces commerciales) les règles définies au titre des dispositions générales sont applicables à partir de 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

cf. article 13 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

En secteur UA2

Pour les parcelles d'une superficie supérieure à 200 m² :

- au moins 30 % du terrain doit être réservé en espaces libres,
- au moins 50 % des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et végétalisés.

SECTION III. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

non réglementées

Dispositions applicables à la zone UD

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux secteurs de développement urbain récent de Murviel-les-Béziers constitués d'un tissu urbain à dominante d'habitat individuel organisé sous la forme de lotissements de moyenne à faible densité (lotissements d'habitat pavillonnaire, lotissements d'habitat groupé, etc).

La zone UD est à **vocation principale d'habitat** ; quelques activités et services de proximité ainsi que des équipements publics sont toutefois présents dans cette zone.

La zone UD est partiellement concernée par le **risque incendie et feux de forêt**. Dans les secteurs concernés, suivant la réglementation issue de l'arrêté préfectoral du 13 avril 2004, les obligations en matière de débroussaillement s'appliquent (cf. article 7 des dispositions générales).

Objectifs

- répondre au principe de mixité et de diversité du tissu urbain
- optimiser l'utilisation de l'espace disponible et favoriser le réinvestissement urbain
- préserver le caractère résidentiel des quartiers

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- industrie
- entrepôts commerciaux
- exploitations agricoles ou forestières

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites.

ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- hébergement hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat

Les destinations de constructions et d'occupations du sol mentionnées cidessus, qu'elles soient ou non soumises à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées soumises à déclaration à vocation commerciale ou artisanale sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure ou leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 – ACCÈS ET VOIRIE

cf. article 3 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones



Article UD4 – Desserte par les réseaux

cf. article 4 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Article UD5 – Caractéristiques des terrains

cf. article 5 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication de marge de reculement portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à **3 mètres**.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,
- lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement,
- lorsque la voie prise pour l'alignement est inférieure à 8 mètres d'emprise totale.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite de l'emprise publique de la voie, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué dans le but de former une unité architecturale.

Dispositions particulières pour les constructions situées en bordure de certaines voies

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 20 mètres à partir de l'axe de la voie des RD19 et RD36.

ARTICLE UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées **en ordre semi-continu,** c'est à dire sur une limite séparative. La hauteur de la construction édifiée au droit de la limite séparative ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (L=H/2 > 3 m) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions édifiées **en ordre continu**, c'est à dire d'une limite latérale à l'autre, peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- lorsque le terrain a une façade sur rue inférieure ou égale à 20 mètres ;
- lorsque la hauteur totale de la construction édifiée au droit de l'une des deux limites séparatives n'excède pas 4 mètres et 10 mètres de longueur mitoyenne maximale ;
- lorsque la construction peut être adossée à une construction existante, de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale, sur le fond voisin ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération où seuls peuvent s'appliquer les deux cas précédents.

ARTICLE UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée. Ce recul minimum peut être réduit de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comporte aucune ouverture.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

ARTICLE UD9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H= L).

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins, sans pouvoir excéder la hauteur absolue.

Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre ces deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres avec au plus 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

Pour les opérations d'habitat collectif réalisées sur des terrains d'une superficie égale ou supérieure à 2 000 m², la hauteur maximum est fixée à **12 mètres avec au plus 3 niveaux y compris le rez-de-chaussée**.

ARTICLE UD11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération de Murviel-les-Béziers, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Toitures

Les couvertures doivent être en tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Les pentes et versants des toitures doivent respecter ceux des constructions avoisinantes. Elles ne doivent pas dépasser 35 % ni être inférieures à 20 %.

Les toitures terrasses sont autorisées sur 30 % maximum du rez-de-chaussée construit, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes peuvent être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec le bâtiment existant.

Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens du village.

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges ou de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles existantes; elles seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Clôtures et constructions annexes

Les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de haies vives ou de claires voies. La hauteur des murs de clôture ne doit pas excéder :

- 1,60 mètre mesuré à partir du niveau de la voie pour les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation,
- 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel pour les clôtures situées en limite séparative.

Cependant des hauteurs différentes des murs bahuts peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux :

- terrain en pente,
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- murs de soubassement ou de soutènement.

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les chalets de jardin en bois, transportables ou démontables, sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Un soin particulier doit être apporté à l'implantation de la construction afin qu'elle soit la moins perceptible depuis l'espace public.

Compteurs électriques

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe. Les éléments de compteurs doivent être disposés en limite du domaine public afin d'en faciliter l'accès.

ARTICLE UD12 – STATIONNEMENT

IL EST EXIGÉ:

- Pour les constructions à usage d'habitation :
- au moins 2 places de stationnement ou de garage par unité de logement

ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige de 2 mètres minimum à la plantation pour 150 m² de terrain en dehors des plantations nécessaires pour les haies.

Pour les parcelles d'une superficie supérieure à 400 m², au moins 50 % des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et végétalisés.

Pour les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain d'assiette de plus de 2 000 m², au moins 10 % des espaces libres doivent être traités en espace vert commun et plantés d'arbres de haute tige. Les superficies à prendre en compte sont celles calculées après cessions gratuites éventuelles.

SECTION III. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à :

- 0,5 pour les parcelles inférieures ou égales à 250 m²,
- 0,4 pour les parcelles supérieures à 250 m².

Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux **espaces à vocation économique de la commune** dans lesquels se développent des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services. La zone UE englobe les ZAE des Ouribels et de la Coste ainsi que les terrains affectés à la cave coopérative et à la distillerie.

Secteurs

- UE1 : cave coopérative et distillerie (les Hortes)
- UE2 : ZAE "les Ouribels"

Objectifs

- affirmer la vocation agricole et viticole de la commune (secteur UE1)
- favoriser le maintien ou l'installation d'activités économiques tout en maîtrisant le développement de l'habitat permanent (secteur UE2)

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur UE1

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier

Les constructions <u>nouvelles</u> à usage d'habitation sont interdites.

En secteur UE2

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- exploitations agricoles ou forestières

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

En secteur UE1

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- habitations
- bureaux
- commerce
- artisanat
- entrepôts commerciaux
- industrie

L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements.

Les autres destinations de constructions et d'occupations du sol mentionnées ci-dessus sont admises à condition :

- qu'elles soient liées au caractère de la zone ou qu'elles correspondent à une activité utile et nécessaire au fonctionnement et à la vocation économique de la zone ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

En secteur UE2

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de

constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

habitations

Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées sous réserve :

- qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est directement liée à l'activité des établissements de la zone;
- dans la limite d'un logement de fonction par unité foncière à condition que celle-ci ne soit pas issue de la division d'une unité foncière comportant déjà un logement de fonction et/ou de gardiennage;
- qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les activités soumises à la réglementation sur les **installations classées pour la protection de l'environnement** sont autorisés à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- qu'ils n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 – ACCÈS ET VOIRIE

cf. article 3 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites si elles nécessitent la création d'un accès direct sur les voies suivantes :

- RD19,
- RD16.

Article UE4 – Desserte par les réseaux

cf. article 4 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE UE5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

non réglementées

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées sur les plans de zonage, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 20 mètres à partir de l'axe de la voie de la RD19,
- 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des autres voies publiques ouvertes à la circulation.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2 > 5 m) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite parcellaire peut être autorisée dans le cadre d'un plan de masse de lotissement préalablement approuvé. Dans le cas d'une implantation en limite parcellaire, des mesures de sécurité devront être prises pour éviter notamment la propagation des incendies (murs coupe-feu).

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle.

Article UE10 – Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne peut être supérieure à :

- 8,50 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres pour les autres constructions à usage d'activités ; des hauteurs supérieures peuvent cependant être exceptionnellement autorisées pour certaines constructions liées à des activités nécessitant des gabarits spéciaux.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

Clôtures

Les limites entre les lots doivent obligatoirement être marquées par des éléments végétaux (parterres de fleurs, haies vives, massifs, arbres, arbustes ou autres). Une clôture grillagée ou un mur bahut surmonté ou non d'un grillage peuvent être autorisés à concurrence d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.

Implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

Murs de soutènement

Ils sont interdits pour toutes parties autres que les bâtiments au profit de talus à pente douce.

Talus

Ils doivent être recouverts de terre végétale et végétalisés. Les enrochements sont interdits.

Volumétrie des bâtiments

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble même lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (surface de vente, stockage, bureaux et logements de fonction).

La volumétrie des bâtiments doit être sobre et les formes simples.

Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel. Chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble.

Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

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

Toitures

Tout type de toiture est autorisé dans la mesure ou il contribue à la cohérence globale du projet architectural.

Enseignes et publicité

À l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdit.

Les enseignes peuvent former un panneau indépendant des bâtiments en cas de composition d'ensemble avec les plantations et les espaces libres.

Les enseignes installées en superstructure de bâtiment sont interdites.

Matériaux

Les constructions doivent être conçues avec qualité. Aucune restriction sur quelque matériau que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une composition.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres de même que les enduits grossiers, les bardages présentant des alternances de couleurs systématiques, les maçonneries non enduites sont interdits.

Polychromie

Les façades doivent être traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec le site et son environnement.

Une seule couleur principale par bâtiment est autorisée.

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, doivent être précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

Conteneurs à ordures

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

L'abri à conteneur doit être réalisé avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que la construction principale.

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour le fonctionnement des établissements, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

IL EST EXIGÉ:

- Pour les constructions à usage d'habitation :
- au moins une place de stationnement ou de garage par unité de logement de moins de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- au moins deux places de stationnement ou de garage par unité de logement de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette

ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences végétales locales,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés,
- préservation du passage du matériel d'entretien.
- Pour les aires de stationnement : un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface.
- Pour les autres espaces : ils doivent être boisés à concurrence de $10\,\%$ de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et une densité de plantation à raison d'un arbre par $25\,\mathrm{m}^2$ de terrain.

Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Un plan des espaces verts doit être joint à toute demande de permis de construire.

Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).



SECTION III. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL Le COS est fixé à 0,5.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU est une zone non équipée, ou insuffisamment équipée, destinée à recevoir une urbanisation future à court terme ou à contenir une urbanisation peu dense déjà existante. 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.

La zone 1AU est partiellement concernée par le **risque incendie et feux de forêt**. Dans les secteurs concernés, suivant la réglementation issue de l'arrêté préfectoral du 13 avril 2004, les obligations en matière de débroussaillement s'appliquent (cf. article 7 des dispositions générales).

Secteurs

- 1AU1 : secteur des Bouffies situé à l'extrémité Nord de l'urbanisation de Murviel-les-Béziers et du Pounchou-Haut
- 1AU2 : secteur de Réals / Roucans situé à l'Ouest du territoire communal
- 1AU3 : **secteur de la Verge de Gauch** situé au Nord du centre-village ; ce secteur est concerné par des orientations d'aménagement et de programmation définies au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme

Objectifs

- achever le développement urbain des quartiers récemment aménagés dans le cadre du PAE des Bouffies (en secteur 1AU1)
- contenir l'urbanisation existante dans le respect des règles sanitaires (en secteur 1AU2)
- permettre la réalisation d'un projet urbain qualitatif conforme aux orientations du PADD (en secteur 1AU3)

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs 1AU1 & 1AU3

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- industrie
- entrepôts commerciaux
- exploitations agricoles ou forestières

Les constructions isolées, occupations et utilisations du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sont interdites.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites.

En secteur 1AU2

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- entrepôts commerciaux
- industrie

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs 1AU1 & 1AU3

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- habitations
- hébergement hôtelier et para-hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements de viabilité et de la réservation de terrains pour la réalisation des équipements publics nécessaires (espaces verts, bassins de rétention, cheminements piétonniers, etc) :

- constructions à usage d'habitation réalisées sous forme de lotissements ou de groupes d'habitation dans le cadre d'un aménagement paysager, architectural et urbain d'ensemble traitant notamment des voiries, des espaces publics, des aires de stationnement et des espaces libres non constructibles (marges de retrait par rapport à l'axe des voies publiques par exemple);
- autres constructions dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'elles s'inscrivent dans un schéma d'aménagement permettant de desservir l'ensemble de la zone de manière cohérente ;
- constructions d'équipements collectifs participant à l'intérêt général.

Les constructions et occupations du sol à destinations de bureaux, de commerce et d'artisanat sont admises à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion);
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

En secteur 1AU3, les constructions doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies en application de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

En secteur 1AU2

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

habitations

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les exigences réglementaires relatives à l'assainissement autonome.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 – ACCÈS ET VOIRIE

cf. article 3 des dispositions applicables à l'ensemble des zones

Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites si elles nécessitent la création d'un accès direct sur la RD36.

ARTICLE 1AU4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

cf. article 4 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

En secteur 1AU2

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les exigences réglementaires relatives à l'assainissement autonome.

ARTICLE 1AU5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

cf. article 5 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

En secteur 1AU2

La surface minimum des parcelles constructibles est fixée à 1 500 m² dont au moins 40 %, soit 600 m², doivent être situés à l'intérieur du périmètre de la zone 1AU2.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs 1AU1 & 1AU2

Sauf indication de marge de reculement portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à :

- 3 mètres pour le secteur 1AU1,
- 5 mètres pour le secteur 1AU2.

Cette prescription ne s'applique pas aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Une implantation différente par rapport aux emprises publiques peut être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,
- lorsqu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes et de l'alignement déjà constitué,
- lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite de l'emprise publique de la voie, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué dans le but de former une unité architecturale.

En secteur 1AU3

Le recul minimal d'implantation des constructions est de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les orientations d'aménagement et de programmation déterminent les prospects applicables aux constructions situées en bordure de certaines voies : implantation à l'alignement de l'emprise publique ou avec un retrait fixe de 3 ou 5 mètres. Pour les constructions édifiées en bordure de l'avenue Norbert Chiffre, un alignement devra être respecté avec un recul minimal de 5 mètres à compter des limites de l'emprise publique (espace vert).

Pour les constructions annexes, les garages et les abris voiture, le recul minimal est de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Ces constructions annexes (sauf les terrasses couvertes intégrées au bâti) ainsi que les piscines sont interdites dans la marge de recul située en bordure de l'avenue Norbert Chiffre.

Dispositions particulières pour les constructions situées en bordure de certaines voies

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 20 mètres à partir de l'axe de la RD36.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L = H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un des cas suivants :

- lorsque la construction adossée à la limite séparative ne dépasse pas 4 mètres de hauteur et 10 mètres de longueur mitoyenne maximale,
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement à l'exception des bâtiments situés en limite de l'opération ou du lotissement,
- lorsqu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes.

En secteur 1AU3, les orientations d'aménagement et de programmation déterminent les prospects applicables à certaines constructions : **implantation en ordre continu ou discontinu**.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Ce recul minimum peut être réduit de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comporte aucune ouverture.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

En secteur 1AU1

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

En secteur 1AU2

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

En secteur 1AU3

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % maximum du terrain d'assiette (lot ou macro-lot).

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

sans objet

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 mètres.

ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Afin de garantir le caractère paysager de la commune, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Toitures

Les couvertures doivent être en tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Les pentes et versants des toitures doivent respecter ceux des constructions avoisinantes. Elles ne doivent pas dépasser $35\,\%$ ni être inférieures à $20\,\%$.

Dans les secteurs 1AU1 et 1AU2

Les toitures terrasses sont autorisées sur 30 % maximum du rez-de-chaussée construit, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes peuvent être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec le bâtiment existant.

En secteur 1AU3

Les toits terrasses sont autorisés ; les constructions annexes et les garages doivent être traités en terrasses avec acrotère.

Le faîtage des toitures des constructions principales doit respecter le sens indiqué dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens du village.

En secteur 1AU3

Les façades des constructions édifiées en bordure de l'avenue Norbert Chiffre feront l'objet de prescriptions particulières (cf. orientations d'aménagement et de programmation).

Clôtures et constructions annexes

Les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de haies vives ou de claires voies. La hauteur des murs de clôture ne doit pas excéder :

- 1,60 mètre mesuré à partir du niveau du terrain naturel pour les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation,
- 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel pour les clôtures situées en limite séparative.

Cependant des hauteurs différentes des murs bahuts peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux :

- terrain en pente,
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- murs de soubassement ou de soutènement.

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les chalets de jardin en bois, transportables ou démontables, sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Un soin particulier doit être apporté à l'implantation de la construction afin qu'elle soit la moins perceptible depuis l'espace public.

En secteur 1AU3

Les clôtures édifiées en limite de l'espace public bordant l'avenue Norbert Chiffre ainsi que sur les limites séparatives des lots bordant l'avenue Norbert Chiffre seront constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté d'un grillage rigide et doublé d'une haie végétale souple aux essences méditerranéennes variées.

Les clôtures édifiées sur les limites séparatives bordant l'espace boisé classé (limite Nord de la zone) seront constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté d'un grillage rigide et doublé d'une haie vive.

Pour les autres clôtures, elles peuvent être constituées par un mur bahut surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de haies vives ou de claires voies. La hauteur des murs de clôture ne doit pas excéder :

- 1,60 mètre mesuré à partir du niveau du terrain naturel pour les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation,
- 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel pour les clôtures situées en limite séparative.

Le mur de soutènement existant le long de l'avenue Norbert Chiffre sera conservé en l'état. Une destruction partielle du mur est toutefois admise pour l'aménagement des voies publiques prévues au projet et conformes aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les chalets de jardin en bois, transportables ou démontables, ainsi que les piscines sont interdits dans la marge de recul située en bordure de l'avenue Norbert Chiffre.

Compteurs

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe. Les éléments de compteurs doivent être disposés en limite du domaine public afin d'en faciliter l'accès.

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT

IL EST EXIGÉ:

• Pour les constructions à usage d'habitation :

- au moins une place de stationnement ou de garage par unité de logement de moins de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette
- au moins deux places de stationnement ou de garage par unité de logement de plus de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette

Dans les lotissements et pour chaque lot constructible, sont exigés en plus :

- dans les secteurs 1AU1 et 1AU2, au moins deux places de stationnement à réaliser par l'aménageur dans les espaces collectifs ;
- en secteur 1AU3, au moins une place de stationnement à réaliser par l'aménageur dans les espaces collectifs.

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs 1AU1 & 1AU3

Les espaces libres doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige de 2 mètres minimum à la plantation pour 150 m² de terrain en dehors des plantations nécessaires pour les haies.

Au moins 50 % des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et végétalisés.

En secteur 1AU3

Dans la mesure du possible, les haies et les arbres de hautes tiges existants devront être conservés ; en cas de destruction, ils devront être remplacés par des espèces équivalentes. Le pin parasol existant (espace boisé classé) devra être conservé.

La marge de recul située en bordure de l'avenue Norbert Chiffre, en arrière du mur, devra être végétalisée ; les haies devront être souples et constituées d'essences méditerranéennes variées.

Les espaces libres collectifs (aires de jeux, espaces verts, bassin de rétention végétalisé, chemins piétonniers, etc) ne peuvent être inferieurs à 15 % de la surface totale du terrain d'assiette de l'opération d'ensemble.

Pour chaque lot constructible, au moins 50 % des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et végétalisés.

SECTION III. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

En l'absence d'équipements, le COS est nul. Toutefois, pour les occupations et utilisations du sol admises en application de l'article 1AU1, le COS est fixé à :

- 0,4 en secteur 1AU1,
- 0,2 en secteur 1AU2.

Selon les dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, le COS est à globaliser et à ventiler sur l'ensemble du périmètre des opérations d'ensemble.

Le COS n'est pas réglementé en secteur 1AU3.

Dispositions applicables à la zone 1AUE

Caractère de la zone

La zone 1AUE est une zone d'urbanisation future à court terme. 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.

Il s'agit d'une zone à vocation de développement économique (services de proximité et petites activités artisanales et industrielles) et d'habitat. La zone 1AUE correspond à un secteur en voie de mutation pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Secteurs

1AUE1 : ZAE du Pounchou-Haut

• 1AUE2 : ZAE des Ouribels

Objectifs

- organiser le développement économique dans le prolongement des ZAE existantes
- favoriser le rapprochement des lieux de vie et la mixité des fonctions urbaines

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur 1AUE1

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier

En secteur 1AUE2

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- exploitations agricoles ou forestières

ARTICLE 1AUE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- habitations
- bureaux
- commerce
- artisanat
- entrepôts commerciaux
- industrie
- exploitations agricoles ou forestières (en secteur 1AUE1)

Les constructions sont autorisées dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'elles s'inscrivent dans une **opération d'aménagement global** permettant de desservir l'ensemble de la zone de manière cohérente.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées sous réserve :

- qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est directement liée à l'activité des établissements de la zone ;
- dans la limite d'un logement de fonction par unité foncière à condition que celle-ci ne soit pas issue de la division d'une unité foncière comportant déjà un logement de fonction et/ou de gardiennage ;
- qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées.

Les autres destinations de constructions et d'occupations du sol mentionnées ci-dessus, qu'elles soient ou non soumises à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE3 – ACCÈS ET VOIRIE

cf. article 3 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Article 1AUE4 – Desserte par les réseaux

cf. article 4 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE 1AUE5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

non réglementées

ARTICLE 1AUE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées sur les plans de zonage, les constructions doivent respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE 1AUE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2 > 5 m) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite parcellaire peut être autorisée dans le cadre d'un plan de masse de lotissement préalablement approuvé. Dans le cas d'une implantation en limite parcellaire, des mesures de sécurité devront être prises pour éviter notamment la propagation des incendies (murs coupe-feu).

ARTICLE 1AUE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

ARTICLE 1AUE9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE 1AUE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut être supérieure à :

- 8,50 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres pour les autres constructions à usage d'activités ; des hauteurs supérieures peuvent cependant être exceptionnellement autorisées pour certaines constructions liées à des activités nécessitant des gabarits spéciaux.

ARTICLE 1AUE11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

Clôtures

Les limites entre les lots doivent obligatoirement être marquées par des éléments végétaux (parterres de fleurs, haies vives, massifs, arbres, arbustes ou autres). Une clôture grillagée ou un mur bahut surmonté ou non d'un grillage peuvent être autorisés à concurrence d'une hauteur de 1.80 mètre maximum.

Implantation et volumétrie des bâtiments

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble même lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (surface de vente, stockage, bureaux et habitation).

Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

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

Toitures

Tout type de toiture est autorisé dans la mesure ou il contribue à la cohérence globale du projet architectural.

Enseignes et publicité

À l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdit.

Les enseignes peuvent former un panneau indépendant des bâtiments en cas de composition d'ensemble avec les plantations et les espaces libres.

Les enseignes installées en superstructure de bâtiment sont interdites.

Matériaux

Les constructions doivent être conçues avec qualité. Aucune restriction sur quelque matériau que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une composition.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres de même que les enduits grossiers, les bardages présentant des alternances de couleurs systématiques, les maçonneries non enduites sont interdits.

Polychromie

Les façades doivent être traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec le site et son environnement.

Une seule couleur principale par bâtiment est autorisée.

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, doivent être précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

Conteneurs à ordures

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

L'abri à conteneur doit être réalisé avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que la construction principale.

ARTICLE 1AUE12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour le fonctionnement des établissements, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

IL EST EXIGÉ:

• Pour les constructions à usage d'habitation :

- au moins une place de stationnement ou de garage par unité de logement de moins de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- au moins deux places de stationnement ou de garage par unité de logement de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette

ARTICLE 1AUE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences rustiques,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés,
- préservation du passage du matériel d'entretien.
- Pour les aires de stationnement : un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface.

• **Pour les autres espaces** : ils doivent être boisés à concurrence de 10 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et une densité de plantation à raison d'un arbre par 25 m² de terrain.

Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Un plan des espaces verts doit être joint à toute demande de permis de construire.

Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils seront soit intégrés dans les locaux soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

SECTION III. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,5.

Dispositions applicables à la zone 2AU - ZAC de Lou Gal

Caractère de la zone

La zone 2AU correspond à la Zone d'Aménagement Concerté dite de Lou Gal approuvée par délibération du conseil municipal en date du 26/10/2005. Cette zone, non équipée, est destinée à l'urbanisation future à court et moyen terme.

Le règlement détermine la surface de plancher développée hors œuvre nette maximale autorisée dans les secteurs constructibles en fonction de la nature et de la destination des bâtiments.

La zone 2AU comprend cinq secteurs constructibles :

- les secteurs 2AUa et 2AUAb à vocation d'habitat pavillonnaire (distinction selon la densité des constructions autorisées),
- le secteur 2AUc destiné à recevoir des programmes de logements individuels denses,
- le secteur 2AUd prévu pour de l'habitat en petit collectif et de l'habitat individuel,
- le secteur 2AU correspondant au terrain déjà bâti à la date de création de la ZAC.

Les terrains non constructibles de la ZAC correspondent :

- aux espaces verts publics à aménager,
- aux ouvrages de rétention hydraulique.

Cahier de prescriptions architecturales

Afin d'assurer au projet une qualité architecturale et garantir un caractère d'ensemble à l'opération, un cahier de recommandations architecturales a été élaboré qui a pour but de compléter les règles du présent règlement et de définir les principales caractéristiques des constructions à édifier dans la ZAC. Ce cahier des recommandations architecturales est intégré au Cahier des Charges de Cession des Terrains.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier (dans les secteurs 2AUa, 2AUb, 2AUc et 2AUd)
- industrie
- entrepôts commerciaux
- exploitations agricoles ou forestières

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- habitations
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier (en secteur 2AU uniquement)
- bureaux
- commerce
- artisanat

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements de viabilité et de la réservation de terrains pour la réalisation des équipements publics nécessaires et prévus dans le cadre de la ZAC (espaces verts, bassins de rétention, cheminements piétonniers, etc) :

- constructions à usage d'habitation réalisées sous forme de lotissements ou de groupes d'habitation ;
- constructions à usage d'activités compatibles avec la vie du quartier,
- constructions d'équipements collectifs participant à l'intérêt général.

Les constructions et occupations du sol à destinations de bureaux, de commerce et d'artisanat peuvent être admises à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion);
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation de la ZAC sont admis dans la zone.

En secteur 2AU, les constructions à destinations d'habitation, d'hébergement hôtelier ou parahôtelier, de bureaux, de commerce ou d'artisanat ne peuvent être autorisées que dans le cadre

de la réhabilitation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sans nouvelle construction.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 – ACCÈS ET VOIRIE

cf. article 3 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE 2AU4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

cf. article 4 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE 2AU5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrain ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines. En aucun cas ils ne devront compromettre l'aménagement de la zone.

Le découpage des lots destinés à la construction doit être réalisé en conformité avec le plan d'aménagement du dossier de réalisation de la ZAC.

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des emprises publiques,
- soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement pour les voies primaires et de 2 mètres à l'alignement pour les voies secondaires.

ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En secteur 2AUa

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres et sans jamais être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points (L=H/2),
- soit sur l'une des deux limites séparatives aboutissant aux voies et à condition que la construction ne dépasse pas 4 mètres de hauteur à l'égout du toit et n'excède pas 10 mètres de longueur mitoyenne totale ; cette disposition ne s'applique pas dans le cas de deux bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en longueur réalisés simultanément (dans le cadre d'un permis groupé).

En secteurs 2AUb & 2AUc

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

En secteurs 2AUd & 2AU

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces 2 points (L=H/3);
- soit sur une limite séparative au moins.

ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 4 mètres. Ce recul minimum peut être réduit à 1,5 mètre pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent aucune ouverture.

Cette disposition ne s'applique pas l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL

En secteurs 2AUa, 2AUb, 2AUc & 2AUd

Le CES est fixé à :

- 0,3 en secteur 2AUd,
- 0,4 en secteur 2AUa,
- 0,5 en secteurs 2AUb et 2AUc.

En secteur 2AU

L'emprise au sol maximale est limitée à celle des bâtiments existants.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur 2AUa

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres hors tout (R+1 maximum). L'étage doit représenter au maximum 70 % du rez-de-chaussée construit.

Dans les secteurs 2AUb & 2AUc

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres hors tout (R+1 maximum).

En secteur 2AUd

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser R+2 et 10,50 mètres en tout point par rapport au terrain naturel.

En secteur 2AU

Les constructions autorisées doivent respecter la volumétrie et l'architecture du bâtiment existant.

ARTICLE 2AU11 – ASPECT EXTÉRIEUR

La réalisation de grandes plates-formes horizontales, majoritairement en remblais, est interdite.

Tous les ouvrages annexes tels que terrasses, patios pergola, barbecue, etc ne peuvent être construits que s'il sont correctement intégrés au plan de masse du terrain et composés avec les volumes de la construction principale.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire, les éléments de captage de cette énergie ne doivent pas être visibles depuis le niveau du sol des espaces extérieurs publics ou privatifs intérieurs ou extérieurs à l'opération. Ces éléments doivent être une partie intégrante de la conception d'ensemble de la construction.

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

Toitures

Les toitures seront en tuile canal, ou similaire, en terre cuite.

Les toitures-terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Dans ce cas, leur superficie maximale est fixée à 20 % de la superficie totale du dernier niveau.

Clôtures et constructions annexes

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

En bordure de voie, elles seront réalisées :

- soit par un mur enduit de 1,40 mètre maximum dont l'altitude suivra celle de la voirie; dans le cas de murs de soutènement et d'enrochements, ces derniers pourront être surélevés d'un grillage d'une hauteur de 1,40 mètre maximum;
- soit d'une haie végétale composée d'essences locales variées ; la haie pourra être doublée d'une clôture grillagée d'une hauteur maximale de 1,40 mètre maximum implantée à l'intérieur du fond, parallèlement à la limite.

En limite séparative de lots, les clôtures pourront avoir une hauteur maximum de 2 mètres constituées d'un mur enduit de 1,40 mètre surmonté d'un grillage sauf convention contraire entre voisins sans déroger à la règle de hauteur maximale et sous réserve des dispositions du code civil.

Les chalets de jardin en bois, transportables ou démontables, sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Un soin particulier doit être apporté à l'implantation de la construction afin qu'elle soit la moins perceptible depuis l'espace public.

Matériaux proscrits

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

En secteur 2AU

Les constructions autorisées doivent respecter la volumétrie et l'architecture du bâtiment existant. Les toitures terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Dans ce cas, leur superficie maximale est fixée à 20 % de la superficie totale du dernier niveau.

ARTICLE 2AU12 – STATIONNEMENT

Dans les secteurs 2AUa, 2AUb, 2AUc et 2AUd

Les quotas applicables définis ci-dessous correspondent aux normes minimales imposées par l'aménageur pour les nouvelles constructions :

- constructions à usage d'habitation individuelle en secteurs 2AUa et 2AUb : 2 places par logement ;
- constructions à usage d'habitation individuelle en secteur 2AUc : 1 place par logement ;
- constructions à usage d'habitat collectif en secteur 2AUd : 1,5 place par logement.

En secteur 2AU

Il est imposé la réalisation de 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs 2AUa, 2AUb & 2AUc

Chaque lot doit être planté à raison d'au moins un arbre de haute tige de 2 mètres à la plantation pour 150 m² de terrain en dehors des plantations nécessaires pour les haies. Au moins 40 % des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et végétalisés.

En secteur 2AUd

Au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doit être traité en espace vert commun et planté d'arbres de haute tige.

SECTION III. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En secteurs 2AUa, 2AUb, 2AUc & 2AUd

La surface de plancher maximale de construction admise pour chacun des secteurs constructibles est la suivante :

- en secteur 2AUa, il est prévu 11 000 m² de surface de plancher,
- en secteur 2AUb, il est prévu 3 000 m² de surface de plancher,
- en secteur 2AUc, il est prévu 2 400 m² de surface de plancher,
- en secteur 2AUd, il est prévu 2 000 m² de surface de plancher.

En secteur 2AU

non réglementées

Dispositions applicables à la zone AU

Caractère de la zone

La zone AU est une **réserve foncière inconstructible** destinée à accueillir de **grands programmes d'habitat, d'activités et d'équipements de proximité, dans le cadre d'opérations d'ensemble de type ZAC notamment et après modification ou révision du PLU**; elle correspond à des secteurs à caractère naturel pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à proximité n'ont pas une capacité suffisante pour permettre une urbanisation immédiate.

Ces zones concernent les deux secteurs suivants de Murviel-les-Béziers :

- Labéouradou,
- la Verge de Gauch.

La zone AU est partiellement concernée par le **risque incendie et feux de forêt**. Dans les secteurs concernés, suivant la réglementation issue de l'arrêté préfectoral du 13 avril 2004, les obligations en matière de débroussaillement s'appliquent (cf. article 7 des dispositions générales).

Objectifs

préserver les terrains dans la perspective d'un développement urbain futur

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- habitations
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- entrepôts commerciaux
- industrie
- exploitations agricoles ou forestières

ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

sans objet

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 – ACCÈS ET VOIRIE

sans objet

ARTICLE AU4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

sans objet

ARTICLE AU5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

sans objet

ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES sans objet

ARTICLE AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES sans objet

ARTICLE AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

sans objet

ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL

sans objet

ARTICLE AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

sans objet

ARTICLE AU11 – ASPECT EXTÉRIEUR

sans objet

ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT

sans objet

ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

sans objet

SECTION III. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des **terres agricoles**. Cette zone comprend l'ensemble des **surfaces agricoles utiles** de la commune.

Cette zone est inconstructible. Seules peuvent être admises, sous conditions, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone A est concernée par le **risque inondation** (zones R du PPRI approuvé par AP du 14 mai 2002).

La zone A est concernée par le **risque incendie et feux de forêt**. Dans les secteurs concernés, suivant la réglementation issue de l'arrêté préfectoral du 13 avril 2004, les obligations en matière de débroussaillement s'appliquent (cf. article 7 des dispositions générales).

Secteurs

- An : zone agricole lieux-dits "Fon Plo", "Cap d'Aze", "Sébillon", "Ramejan", "Las Vistes", "Lou Bosc", "St-Félix", "Puech Rouzaud", "La Mouline", "Plan de l'Euze", "Roquefort"
- Ap : zone agricole protégée au Nord, Ouest, Sud et Est du territoire communal ; dans ce secteur, conformément aux orientations du PADD, les carrières sont interdites

Objectifs

- préserver le potentiel agronomique
- assurer la pérennité des exploitations agricoles existantes
- valoriser les grands mas et domaines existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôts

Ces interdictions ne concernent pas les changements de destination autorisés pour certaines constructions existantes en application de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme (cf. article A2).

En secteur Ap

Les carrières sont interdites.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- habitations
- exploitations agricoles ou forestières

Les **constructions nouvelles à usage d'habitation** sont admises sous réserve du respect des trois conditions suivantes :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage d'exploitations agricoles déjà existantes à la date d'approbation du PLU,
- qu'elles <u>ne puissent être disjointes de l'exploitation existante</u> (constructions en continuité ou par aménagement ou extension des bâtiments existants),
- de ne pas dépasser 150 m² de surface de plancher et de ne pas dépasser un logement par exploitant.

La construction de **bâtiments d'exploitation agricole** destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables, <u>directement liés et nécessaires à l'exploitation</u>, est autorisée sous réserve du respect des deux conditions suivantes :

- que le pétitionnaire fasse la preuve du caractère réel du projet agricole à implanter ou à développer dans la zone par tout moyen approprié,
- que les constructions soient réalisées sous la forme d'un hameau (constructions réalisées en continuité ou en extension des bâtiments existants ou constructions réalisées à proximité immédiate des bâtiments existants).

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone.

Sont admis le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et les gîtes ruraux aménagés dans les volumes existants de l'exploitation à condition que ces installations soient liées à une activité complémentaire résultante et dépendante de l'activité agricole.

Les abris de jardin et autres constructions légères non habitables sont autorisés à condition :

- de ne pas dépasser 10 m² de surface de plancher et 2,50 mètres de hauteur totale,
- de ne comporter qu'une seule ouverture,
- qu'ils soient directement liés à une habitation existante située à proximité immédiate et sur la même unité foncière.

Désignation des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.123-3-1 du code de l'urbanisme)

- Coujan (Château), parcelles n° 76, 77, section BC
- Mus (Château), parcelle n° 200, section AK
- St-Martin-des-Champs, parcelles n° 266, 268, 281, 283, 285, 286, section BN
- les Carratiers, parcelles n° 86, 155, 157, 158, 162, section AV
- le Ministre, parcelles n° 162, 164, 165, 167, 418, 422, section AM
- Maury, parcelles n° 234, 235, 236, 237, 238, 240, section AS & parcelle n° 374 section AR
- les Castans, parcelle n° 103, section AR
- Brunet, parcelles n° 411, 412, section AP

Les changements de destination autorisés pour ces constructions sont les suivants :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- commerce

Ces changements de destination sont autorisés à condition :

- qu'ils n'induisent pas d'extension, ni en surface ni en hauteur, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU;
- qu'ils permettent de garantir la sauvegarde du patrimoine architectural des bâtiments (justifiée dans le cadre d'un volet paysager) ou qu'ils permettent de valoriser la production et l'activité des exploitations agricoles (activités liées au tourisme rural ou à l'œnotourisme par exemple).

En secteur An

Les carrières sont autorisées sous réserve de pouvoir justifier de la non incidence du projet sur le paysage, l'environnement naturel, le potentiel agronomique et la ressource en eau.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 – ACCÈS ET VOIRIE

Les accès directs sur les voies de circulation suivantes sont interdits :

- RD19,
- RD36,
- RD16 et RD16E.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

cf. article 4 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE A5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des terrains doit permettre le respect des prescriptions relatives aux dispositifs d'assainissement autonome définies conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'axe des voies publiques ouvertes à la circulation au moins égale à :

- 15 mètres de part et d'autre des routes départementales,
- 10 mètres de part et d'autre des autres voies.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

non réglementée

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

non réglementée

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes situées sur la même propriété.

Dispositions particulières

Des règles moins contraignantes pourront être autorisées pour certaines superstructures agricoles lorsque les caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

De la même manière, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions autorisées doivent justifier de la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Dans le cadre des changements de destination autorisés, le volet paysager relatif au dossier de demande de permis de construire devra être particulièrement soigné et justifier du respect de l'architecture du ou des bâtiments.

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

Toitures

Tout type de toiture est autorisé dans la mesure ou il contribue à la cohérence globale du projet. Cependant, les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 35 % et leurs couvertures doivent être réalisées au moyen de tuiles canal ou romanes.

Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

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

Clôtures

Les clôtures sont autorisées ; elles doivent :

- être constituées de grillages ou de fils simples ou barbelés ; les clôtures en barbelés doivent être situées à au moins 1 mètre des limites séparatives pour des raisons de sécurité ;
- avoir une hauteur maximum de 1,80 mètre (cette hauteur peut être dépassée, sur autorisation, pour des raisons de sécurité autour de certaines installations ou endroits dangereux);
- être implantées à au mois 1 mètre de la limite parcellaire en bordure d'une voie ou d'un chemin pour faciliter le passage des engins agricoles ;
- être structurées par des piquets simples en fer ou en bois ; sont interdits les murs bahut, les murets, les socles apparents au dessus du sol, les planches, les canisses, les tôles, etc.

Enseignes et publicité

À l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdit.

Les enseignes installées en superstructure de bâtiment sont interdites.

Matériaux

Les constructions doivent être conçues avec qualité. Aucune restriction sur quelque matériau que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une composition.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres de même que les enduits grossiers, les bardages présentant des alternances de couleurs systématiques, les maçonneries non enduites sont interdits.

Polychromie

Les façades seront traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec celle du ou des bâtiments existants et en adéquation avec le site et son environnement.

Une seule couleur principale par bâtiment est autorisée.

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, seront précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Antennes paraboliques – climatiseurs

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture. Les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions et cachés à la vue.

Conteneurs à ordures

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

L'abri à conteneur doit être réalisé avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que la construction principale.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

sans objet

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

sans objet

SECTION III. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

non réglementées

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique et écologique.

La zone N correspond aux espaces boisés et espaces naturels sensibles de la commune.

Cette zone est inconstructible. Seules peuvent être admises les constructions et installations nécessaires à des services publics liés à la valorisation, à l'entretien ou à l'exploitation des sites.

La zone N est concernée par le **risque inondation** (zones R du PPRI approuvé par AP du 14 mai 2002).

La zone N est concernée par le **risque incendie et feux de forêt**. Dans les secteurs concernés, suivant la réglementation issue de l'arrêté préfectoral du 13 avril 2004, les obligations en matière de débroussaillement s'appliquent (cf. article 7 des dispositions générales).

Secteurs

- N1 : espaces naturels sensibles (boisements et garrigues)
- N2 : secteurs à vocation d'activités sportives et de loisirs et d'accueil touristique (camping et stade municipal, base de plein-air de Réals, parc de loisirs "les Vignals" objet de la 1^{ère} révision simplifiée du PLU et classé en N2a)

Objectifs

- préserver et protéger cet espace (N1)
- valoriser les équipements existants ou à créer (N2)

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur N1

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- habitations
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

En secteur N2

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- bureaux
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

En secteur N1

sans objet

En secteur N2

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- habitations
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées sous réserve qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est directement liée à l'activité des établissements de la zone (direction, surveillance, gardiennage, etc).

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier et autre constructions à usage récréatif sont admises à condition :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone (campings, villages de vacances, HLL, parcs résidentiels de loisirs et autres installations liées à l'hébergement touristique);
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Sous-secteur N2a

Sont admises les habitations légères de loisirs répondant aux conditions fixées par l'arrêté ministériel du 28 septembre 2007 (art. A.111-9 du code de l'urbanisme – cf. annexe n° 14), d'une surface de plancher maximale de 45 m² par unité et dans la limite de 450 m² au total.

Par définition, les HLL sont démontables et transportables. Les hébergements autorisés seront de type "ECR", écologiques, circulaires et réversibles (yourtes).

Un logement nécessaire au gardiennage et à l'entretien du parc est autorisé dans la limite de 100 m² de surface de plancher. Logement et locaux techniques nécessaires à l'exploitation du parc ne doivent pas excéder 150 m² de surface de plancher au total.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 – ACCÈS ET VOIRIE

cf. article 3 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

cf. article 4 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE N5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des terrains doit permettre le respect des prescriptions relatives aux dispositifs d'assainissement autonome définies conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

En secteur N1

non réglementée

En secteur N2

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance de l'axe des voies publiques ouvertes à la circulation au moins égale à :

- 15 mètres de part et d'autre des routes départementales,
- 10 mètres de part et d'autre des autres voies.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

non réglementée

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

non réglementée

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

Sous-secteur N2a

L'emprise au sol des habitations légères et de loisirs, auvents et terrasses amovibles exclus, est limitée à 20 % de la surface totale du terrain d'assiette ou de l'emplacement qui leur est affecté.

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur N1

sans objet

En secteur N2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

Sous-secteur N2a

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- 5,50 mètres pour le logement de gardiennage et les locaux d'exploitation (accueil, local technique et vestiaires/sanitaires);
- 4,30 mètres pour les HLL.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTÉRIEUR

En secteur N1

sans objet

En secteur N2

Les constructions autorisées doivent justifier de la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain.

Le volet paysager relatif au dossier de demande de permis de construire devra être particulièrement soigné et justifier du choix de l'implantation, des couleurs et des matériaux retenus pour la ou les constructions.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent obligatoirement être installées en souterrain.

Sous-secteur N2a

Les HLL autorisées doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- matériaux naturels,
- assises sur structure bois ou sur plots de pierres.

Les constructions nécessaires à l'exploitation et au gardiennage du parc doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ossature bois facilement démontable ;
- construction de plain-pied,
- toiture plate ou à une pente avec débords.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent obligatoirement être installées en souterrain.

règlement

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

sans objet

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En secteur N1

sans objet

En secteur N2 y compris le sous-secteur N2a

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues.

- Pour les aires de stationnement : un arbre de haute tige au moins pour deux emplacements.
- Pour les autres espaces : ils doivent être boisés à concurrence de 10 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales telles et une densité de plantations à raison d'un arbre par 25 m^2 de terrain.

Les plantations existantes non concernées par l'implantation des constructions et installations doivent être conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Un plan des espaces verts doit être joint à toute demande de permis de construire.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Les containers, bennes à ordure ou à encombrements, le stockage de matériaux doivent être dissimulés à la vue ; ils seront soit intégrés dans les locaux soit camouflés par des aménagements adaptés.

Sous-secteur N2a

Les aménagements et installations doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement du site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques afin de limiter l'impact visuel du parc depuis l'extérieur. En cas de cessation d'activité, les terrains devront être obligatoirement remis en état.

Les plantations doivent se référer aux prescriptions relatives aux essences végétales à utiliser dans les espaces libres (cf. annexe n° 13).

SECTION III. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

non réglementées - cf. art. N2 pour le sous-secteur N2a

ANNEXES

règlement

annexe '	1.	articles	du	code	de	l'urbanisme	restant	apı	plica	bles

1. SURSIS À STATUER

Article L.111-7

(Loi nº 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 VI Journal Officiel du 14 décembre 2000)

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (demier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2).

Article L.111-9

(Loi nº 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi nº 83-8 du 7 janvier 1983 art. 75 2 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-8

(Loi nº 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi nº 83-8 du 7 janvier 1983 art. 75 2 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi nº 85-729 du 18 juillet 1985 art. 2 l Journal Officiel du 19 juillet 1985)

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Article L.111-10

(Loi nº 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977) (Loi nº 83-8 du 7 janvier 1983 art. 75 2 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 2 II Journal Officiel du 19 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.111-11

(Loi nº 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi nº 85-729 du 18 juillet 1985 art. 2 III, IV, Journal Officiel du 19 juillet 1985)

(Loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 22 III Journal Officiel du 14 décembre 2000)

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L. 111-9 et L. 111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Article L.123-17

(inséré par Loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 4 Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est

instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Article L.313-2

(Loi nº 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977 Art. 1 date d'entrée en vigueur 8 JUILLET 1977)

(Loi nº 97-179 du 28 février 1997 art. 3 Journal Officiel du 1er mars 1997)

(Loi nº 2002-276 du 27 février 2002 art. 112 III Journal Officiel du 28 février 2002)

A compter de la décision administrative ou du décret en Conseil d'Etat délimitant un secteur sauvegardé, tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles est soumis soit à autorisation dans les conditions et formes prévues pour le permis de construire, soit à autorisation spéciale pour les travaux qui ne ressortissent pas au permis de construire. Cette autorisation ne peut être délivrée que si les travaux sont compatibles avec le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Pendant la période comprise entre la délimitation du secteur sauvegardé et l'intervention de l'acte rendant public un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les travaux de la nature de ceux qui sont indiqués ci-dessus peuvent faire l'objet d'un sursis à statuer dans les conditions et délai prévus à l'article L.111-8.

L'autorisation énonce les prescriptions auxquelles le propriétaire doit se conformer.

En cas de désaccord entre, d'une part, l'architecte des Bâtiments de France et, d'autre part, soit le maire ou l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation, soit le pétitionnaire, sur la compatibilité des travaux avec le plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sur les prescriptions imposées au propriétaire, le représentant de l'Etat dans la région émet, après consultation de la section de la commission régionale du patrimoine et des sites, un avis qui se substitue à celui de l'architecte des Bâtiments de France. Le recours du pétitionnaire s'exerce à l'occasion du refus d'autorisation de travaux. Les délais de saisine du préfet de région et ceux impartis à la section et au préfet pour statuer sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

Le ministre chargé de la culture peut évoquer tout dossier dont l'architecte des Bâtiments de France ou le représentant de l'Etat dans la région est saisi en application du présent article. L'autorisation ne peut alors être délivrée qu'avec son accord.

Article L.421-4

(Loi nº 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(inséré par Loi nº 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Article R.111-26-2

(inséré par Décret nº 86-984 du 19 août 1986 art. 7 V Journal Officiel du 27 août 1986)

La décision de sursis à statuer prise dans les cas prévus à l'article L. 111-7 fait l'objet d'un arrêté motivé de l'autorité compétente pour autoriser les travaux, constructions ou installations faisant l'objet de la demande. Cet arrêté

mentionne la durée du sursis. Il indique également le délai dans lequel le demandeur pourra, en application du quatrième alinéa de l'article L. 111-8, confirmer sa demande; en l'absence d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur.

Article R.313-18

(inséré par Décret n° 77-737 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer et, sur simple confirmation par l'intéressé du maintien de sa demande, une décision doit lui être notifiée par l'autorité chargée de la délivrance de l'autorisation dans les deux mois suivant cette confirmation. L'autorisation ne peut être refusée pour des motifs tirés du projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur si celui-ci n'a pas encore été rendu public.

A défaut de notification de la décision dans le délai de deux mois, l'autorisation est réputée accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Article R.313-19-4

(inséré par Décret nº 77-737 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

Lorsque, à la date à laquelle le plan est rendu public, le délai de validité d'un sursis à statuer n'est pas encore écoulé, une décision définitive doit, sur simple confirmation par l'intéressé du maintien de sa demande , être prise par l'autorité compétente dans les formes et délais requis en la matière.

Article R.315-25-4

(Décret n° 84-228 du 29 mars 1984 art. 5, art. 13 Journal Officiel du 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

(Décret nº 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)

A l'issue de l'instruction, le responsable du service de l'Etat dans le département chargé de l'urbanisme formule un avis et le transmet au préfet, accompagné d'un projet de décision comportant, le cas échéant, les prescriptions nécessaires.

Cet avis est, suivant le cas, un avis favorable sans prescription, un avis favorable avec prescriptions, un avis défavorable ou une proposition de sursis à statuer; dans ces trois derniers cas, l'avis doit être motivé.

Article R.315-26

(Décret n° 77-860 du 26 juillet 1977 Journal Officiel du 29 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)

(Décret nº 84-228 du 29 mars 1984 art. 14, art. 15 Journal Officiel du 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

L'autorité compétente pour statuer sur la demande se prononce par arrêté.

Si la décision comporte rejet de la demande, si elle est assortie de prescriptions ou s'il s'agit d'un sursis à statuer, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est nécessaire.

Article R.410-16

(Décret n° 83-1262 du 30 décembre 1983 Journal Officiel du 7 janvier 1984 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1984)

Au cas où un **sursis à statuer** serait opposable à une demande d'autorisation tendant à affecter le terrain à la construction ou à y réaliser une opération déterminée, le certificat d'urbanisme en fait état.

Article R.421-28

(Décret nº 74-158 du 25 février 1974 Journal Officiel du 27 février 1974)

(Décret n° 77-752 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JUILLET 1977)

(Décret n° 83-1261 du 30 décembre 1983 art. 9, art. 16 Journal Officiel du 7 janvier 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

(Décret nº 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)

A l'issue de l'instruction, le responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme formule un avis et le transmet, accompagné d'un projet de décision comportant, le cas échéant, les prescriptions nécessaires, à l'autorité compétente pour statuer sur la demande.

Cet avis est, suivant le cas, un avis favorable sans prescriptions, un avis favorable avec prescriptions, un avis défavorable ou une proposition de sursis à statuer; dans ces trois derniers cas, l'avis doit être motivé.

Article R.421-29

(Décret n° 77-752 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JUILLET 1977)

(Décret n° 83-1261 du 1 avril 1983 art. 17 Journal Officiel du 7 janvier 1984 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1984)

(Décret nº 93-614 du 26 mars 1993 art. 5 Journal Officiel du 28 mars 1993)

(Décret nº 95-676 du 9 mai 1995 art. 2 IV Journal Officiel du 10 mai 1995)

L'autorité compétente pour statuer sur la demande se prononce par arrêté.

Le permis de construire énumère celles des contributions prévues au 2° de l'article L. 332-6-1 ou à l'article L. 332-9 qu'il met, le cas échéant, à la charge du bénéficiaire du permis de construire. Il fixe le montant de chacune de ces contributions et en énonce le mode d'évaluation.

Lorsqu'il impose une cession gratuite de terrain, il détermine la superficie à céder et en mentionne la valeur déterminée par le directeur des services fiscaux.

Lorsqu'il impose le versement de la participation prévue à l'article L. 332-9 dans les programmes d'aménagement d'ensemble et que le bénéficiaire s'en acquitte en tout ou en partie conformément à l'article L. 332-10 sous forme d'exécution de travaux ou d'apport de terrain, il mentionne :

- les caractéristiques des travaux et leur valeur déterminées d'un commun accord par le pétitionnaire et l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ;
- la superficie des terrains à apporter ainsi que leur valeur déterminée par le directeur des services fiscaux.

Dans le cas prévu à l'article R. 421-7-1, le permis de construire impose en tant que de besoin la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif. Lorsqu'a été joint à la demande de permis de construire le plan de division du terrain prévu au second alinéa de l'article R. 421-7-1, le permis de construire indique les droits de construire résiduels attachés à chacun des terrains devant provenir de la division.

Dans le cas prévu à l'article R. 421-2-1, le permis de construire mentionne que les constructions ne peuvent être entreprises qu'après obtention de la décision d'octroi du

concours financier de l'Etat et dans le respect des conditions de cette demière.

Si la décision comporte rejet de la demande, si elle est assortie de prescriptions ou s'il s'agit **d'un sursis à statuer**, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est nécessaire.

Article R.421-36

(Décret n° 83-1261 du 30 décembre 1983 art. 17, art. 20 Journal Officiel du 7 janvier 1984 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1984)

(Décret nº 87-340 du 21 mai 1987 art. 2 Journal Officiel du 22 mai 1987)

(Décret nº 87-885 du 30 octobre 1987 art. 10 II Journal Officiel du 31 octobre 1987)

(Décret nº 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988)

(Décret nº 93-614 du 26 mars 1993 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 1993)

(Décret nº 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2004-106 du 29 janvier 2004 art. 10 Journal Officiel du 5 février 2004)

Dans les communes où un plan local d'urbanisme n'a pas été approuvé, la décision est prise par le maire, au nom de l'Etat ; toutefois, elle est prise par le préfet dans les cas suivants :

- 1° Pour les constructions édifiées pour le compte de l'Etat, de la région ou du département, de leurs établissements publics ou de leurs concessionnaires, ainsi que pour le compte d'un Etat étranger ou d'une organisation internationale;
- 2° Pour les constructions à usage industriel, commercial ou de bureaux lorsque la superficie de planchers hors oeuvre nette est égale ou supérieure à 1 000 mètres carrés au total;
- 3° Pour les immeubles de grande hauteur au sens de l'article R. 122-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les conditions prévues à l'article R. 421-47;
- 4º Lorsqu'est mis à la charge du constructeur tout ou partie des contributions prévues au 2º de l'article L. 332-6-1 ou à l'article L. 332-9 :
- 5° Lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure aux dispositions mentionnées aux articles R. 421-15 (alinéa 3) est nécessaire ;
- 6° Lorsque le maire et le responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme ont émis des avis en sens contraire ;
- 7° Lorsqu'il y a lieu de prendre une décision de sursis à statuer ;
- 8° Dans les cas prévus au 1° de l'article R. 490-3 et à l'article R. 490-4 ;
- 9° Pour les constructions comprises dans les zones délimitées par le plan d'exposition au bruit d'un aérodrome approuvé par arrêté du préfet ;
- 10° Pour les constructions pour lesquelles un changement de destination doit être autorisé en application de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation;
- 11° Dans les cas prévus à l'article R. 421-38-8, sauf si la construction se trouve à l'intérieur d'un site inscrit, auquel cas elle est de la compétence du maire, au nom de l'Etat;
- 12° Pour les constructions situées dans un secteur sauvegardé à compter de sa délimitation et jusqu'à ce que le plan de sauvegarde et de mise en valeur ait été rendu public ;
- 13° Pour les constructions qui, en raison de leur emplacement à proximité d'un ouvrage militaire, sont soumises à l'autorisation du ministre de la défense, en vertu



du décret du 10 août 1853, de la loi du 18 juillet 1895 ou de la loi du 11 juillet 1933 ;

14° Pour les constructions qui, en raison de leur situation à l'intérieur d'un polygone d'isolement, sont soumises à l'autorisation du ministre de la défense en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929.

15° Lorsque le projet de construction, situé dans le périmètre d'urbanisation d'une agglomération nouvelle, se trouve dans une zone d'aménagement concerté ou dans un lotissement de plus de trente logements ou constitue une opération groupée de plus de trente logements, si le maire, le président de la communauté ou du syndicat d'agglomération nouvelle ou le responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, ont émis des avis en sens contraire.

Article R.430-11

(Décret n° 77-738 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

(Décret n° 84-224 du 29 mars 1984 art. 6 Journal Officiel du 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1984)

(Décret n° 84-224 du 29 mars 1984 art. 1, art. 7 Journal Officiel du 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

(Décret nº 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)

A l'issue de l'instruction, le responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, formule un avis et le transmet, accompagné d'un projet de décision comportant, le cas échéant, les prescriptions nécessaires, au préfet.

Cet avis est, suivant le cas, un avis favorable sans prescriptions, un avis favorable avec prescriptions, un avis défavorable ou une proposition de sursis à statuer; dans ces trois derniers cas, l'avis doit être motivé.

Article R.430-15

(Décret nº 77-738 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

(Décret n° 84-224 du 29 mars 1984 art. 1, art. 8, art. 12 Journal Officiel du 31 mars 1984 en vigueur le 1er avril 1984)

L'autorité compétente pour statuer sur la demande se prononce par arrêté. Si la décision comporte rejet total ou partiel de la demande, ou si elle est assortie de prescriptions, ou s'il s'agit d'une décision de sursis à statuer, elle doit être motivée

Article R.442-4-17

(Décret n° 86-514 du 14 mars 1986 art. 5 II Journal Officiel du 16 mars 1986)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)

A l'issue de l'instruction, le responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, formule un avis et le transmet, accompagné d'un projet de décision comportant, le cas échéant, les prescriptions nécessaires, à l'autorité compétente pour statuer sur la demande.

Cet avis est, suivant le cas, un avis favorable sans prescription, un avis favorable avec prescriptions, un avis défavorable ou une proposition de sursis à statuer; dans ces trois derniers cas, l'avis doit être motivé.

Article R.442-5

(Décret n° 77-759 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)

(Décret n° 84-226 du 29 mars 1984 art. 22 Journal Officiel du 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

(Décret n° 86-514 du 14 mars 1986 art. 5 III Journal Officiel du 16 mars 1986)

L'autorité compétente pour statuer sur la demande se prononce par arrêté.

Si la décision comporte rejet de la demande ou si elle est assortie de prescriptions ou s'il s'agit d'une décision de sursis à statuer, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est nécessaire.

La décision doit être notifiée directement au demandeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

Toutefois, la décision accordant l'autorisation, lorsqu'elle n'est pas assortie de prescriptions, peut être notifiée par pli non recommandé.

Article R.442-6-4

(Décret n° 84-226 du 29 mars 1984 art. 22, art. 23 Journal Officiel du 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1984)

(Décret nº 87-885 du 30 octobre 1987 art. 11 IV Journal Officiel du 31 octobre 1987)

(Décret nº 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988)

(Décret nº 93-351 du 15 mars 1993 art. 14 Journal Officiel du 17 mars 1993)

(Décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 art. 10 III Journal Officiel du 11 octobre 1995)

(Décret nº 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)

Dans les communes où un plan local d'urbanisme n'a pas été approuvé, la décision est prise par le maire au nom de l'Etat ; toutefois, elle est prise par le préfet dans les cas énumérés ciaprès :

1° Lorsque le maire et le responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, ont émis des avis en sens contraire ;

- 2º Lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure aux dispositions mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 442-4-7 est nécessaire ; dans ce cas, la décision d'octroi de l'autorisation doit indiquer les motifs de la dérogation accordée ;
- 3° Lorsque l'installation ou le travail qui fait l'objet de la demande d'autorisation requiert l'avis ou l'avis conforme des services, personnes publiques ou commissions relevant du ministre chargé des monuments historiques, du ministre chargé des sites, du ministre chargé des zones de protection du patrimoine architectural et urbain ou du ministre chargé de la protection de la nature, à l'exception du cas des sites inscrits;
- 4° Lorsque l'installation qui fait l'objet de la demande d'autorisation entre dans le champ d'application de l'article 50 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure ou de l'article 5-1 de la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles et des textes pris pour leur application; (NOTA)
- 5° Lorsqu'il y a lieu de prendre une décision de sursis à statuer.

NOTA: Décret 95-1089 art. 10 III: Cet article demeure toutefois en vigueur en tant qu'il est nécessaire à la mise en oeuvre des plans de surfaces submersibles valant plan de prévention des risques naturels prévisibles en application de l'article 40-6 de la loi du 22 juillet 1987 susvisée.

NOTA: L'article 40-6 de la loi n° 87-565 a été abrogé par l'ordonnance n° 2000-914 et codifié sous l'article L. 562-8 du code de l'environnement.

Article A.421-6-1

(Arrêté du 2 avril 1984 art. 1, art. 3 Journal Officiel du 4 mai 1984) (Arrêté du 6 janvier 1988 art. 4 IV, V Journal Officiel du 4 février 1989)

La décision prévue à l'article R. 421-29 :

- indique la collectivité au nom de laquelle la décision est prise ;
- vise la demande de permis de construire et en rappelle les principales caractéristiques : nom et adresse du demandeur, objet de la demande, numéro d'enregistrement, lieux des travaux, destination de la construction et, en cas de décision positive, surface hors oeuvre nette ou le cas échéant surface hors oeuvre brute du projet ;
- vise les textes législatifs et réglementaires dont il est fait application ;
- vise les avis recueillis en cours d'instruction et leur sens :
- indique la motivation spécifique dans le cas où elle comporte rejet de la demande, si elle est assortie de prescriptions, s'il s'agit d'un sursis à statuer ou si elle autorise une dérogation ou un adaptation mineure;
- indique si le permis de construire est accordé ou refusé ou s'il est sursis à statuer sur la demande.

En cas de décision positive, elle indique, en tant que de besoin, les prescriptions imposées au constructeur. En cas d'application de l'article R. 421-7-1, elle comporte les indications mentionnées à l'article R. 421-29.

Elle rappelle au pétitionnaire : que le permis de construire est délivré sans préjudice du droit des tiers ; le délai de validité du permis tel qu'il résulte de l'article R. 421-32 ; l'obligation d'affichage sur le terrain prévu à l'article R. 421-39, les délais et voies de recours contre la décision, l'obligation de souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévu par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Lorsque la décision est prise au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale, elle est complétée par la mention prévue à l'article R. 421-34.

2. DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Article L.111-9

(Loi nº 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi nº 83-8 du 7 janvier 1983 art. 75 2 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la **déclaration d'utilité publique** d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.122-15

(Loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001)

(Loi nº 2002-276 du 27 février 2002 art. 150 I Journal Officiel du 28 février 2002)

La déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du schéma qui en est la conséquence ;

2° L'acte déclaratif d'utilité publique ou la déclaration de projet est pris après que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du schéma ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, de la région, du département et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4 et a été soumis, pour avis, aux communes et groupements de communes compétents situés dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du schéma de cohérence territoriale lorsqu'elle est prise par l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. Lorsqu'elle est prise par une autre personne publique, elle ne peut intervenir qu'après mise en compatibilité du schéma par l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 ou, en cas de désaccord, par amêté préfectoral.

La déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du schéma de cohérence territoriale.

Article L.123-11

(Loi nº 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi nº 91-662 du 13 juillet 1991 art. 23 Journal Officiel du 19 juillet 1991)

(Loi nº 94-112 du 9 février 1994 art. 4 Journal Officiel du 10 février 1994)

(Loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 4 Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001)

Lorsque l'enquête prévue à l'article L. 123-10 concerne une zone d'aménagement concerté, elle vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux prévus dans la zone à condition que le dossier soumis à l'enquête comprenne les pièces requises par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L.123-16

(Loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 4 Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001)

(Loi nº 2002-276 du 27 février 2002 art. 150 II Journal Officiel du 28 février 2002)

La déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

a) L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

b) L'acte déclaratif d'utilité publique ou la déclaration de projet est pris après que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public mentionné à l'article L. 122-4, s'il en existe un, de la région, du département et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4, et après avis du conseil municipal.

La déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsqu'elle est prise par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Lorsqu'elle est prise par une autre personne publique, elle ne peut intervenir qu'après mise en compatibilité du plan par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, en cas de désaccord, par amêté préfectoral.

Article L.123-18

(Loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 4 Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001)

(Loi nº 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 24 Journal Officiel du 3 juillet 2003)

Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, les dispositions du présent chapitre sont applicables à cet établissement public, qui exerce cette compétence en concertation avec chacune des communes concernées.

Le débat prévu au premier alinéa de l'article L. 123-9 est également organisé au sein des conseils municipaux des communes couvertes par le projet de plan local d'urbanisme ou concernées par le projet de révision. Le projet arrêté leur est soumis pour avis. Cet avis est donné dans un délai de trois mois ; à défaut, il est réputé favorable.

Les maires de ces communes sont invités à participer à l'examen conjoint, prévu au huitième alinéa de l'article L. 123-13 en cas de révision simplifiée du plan local d'urbanisme, et au troisième alinéa de l'article L. 123-16 en cas de mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet. En cas de modification, le projet leur est notifié dans les conditions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-13.

Article L.141-1-2

(inséré par Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 art. 2 l Journal Officiel du 17 août 2004 en vigueur le 1er janvier 2005)

La déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions du schéma directeur de la région d'Ile-de-France ne peut

intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du schéma qui en est la conséquence ;

2º La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet est prononcée après que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du schéma ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la région d'Ile-de-France, du conseil économique et social régional, des départements et des chambres consulaires.

La déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du schéma directeur de la région d'Ilede-France. Elle est prise par décret en Conseil d'Etat en cas d'opposition de la région.

La déclaration de projet ne peut intervenir qu'après mise en compatibilité du schéma par l'autorité administrative et, en cas de désaccord de la région, par décret en Conseil d'Etat.

Article L.213-5

(Loi nº 85-729 du 18 juillet 1985 art. 8, art. 26 X Journal Officiel du 19 juillet 1985 en vigueur le 1er juillet 1987)

(Loi nº 91-662 du 13 juillet 1991 art. 34 VI Journal Officiel du 19 juillet 1991)

En cas de déclaration d'utilité publique, l'exercice du droit de préemption produit les mêmes effets que l'accord amiable en matière d'expropriation en ce qui concerne l'extinction des droits réels et personnels si le titulaire du droit de préemption est également le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

En cas de déclaration d'utilité publique, la cession d'un bien au profit du bénéficiaire de cette déclaration n'est pas soumise au droit de préemption.

Article L.230-3

(inséré par Loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 22 II Journal Officiel du 14 décembre 2000)

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article

L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.;

Article L.230-5

(inséré par Loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 22 II Journal Officiel du 14 décembre 2000)

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de **déclaration d'utilité publique** antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L.313-4-1

(inséré par Loi nº 85-729 du 18 juillet 1985 art. 16 IV Journal Officiel du 19 juillet 1985)

L'autorité compétente pour délimiter le périmètre approuve, pour chaque bâtiment à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

Le dossier de l'enquête publique prévue à l'article L. 313-4 est constitué comme en matière d'expropriation. Cette enquête vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration.

Si les propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre font, au cours de l'enquête parcellaire, connaître leur intention de réaliser les travaux dont le détail leur a été notifié, ou d'en confier, par contrat, la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, leurs immeubles ne sont pas compris dans l'arrêté de cessibilité.

Article L.315-7

(inséré par Loi nº 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1er janvier 1977)

La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions à caractère réglementaire régissant un lotissement approuvé ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique et sur la modification des documents régissant le lotissement. La déclaration d'utilité publique emporte alors modification de ces documents.

Article R.122-11

(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 1, art. 3 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret n° 96-717 du 9 août 1996 art. 2 III Journal Officiel du 14 août 1996)

(Décret nº 98-913 du 12 octobre 1998 art. 15 l et Il Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret nº 2004-531 du 9 juin 2004 art. 1 VIII Journal Officiel du 13 juin 2004)

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec un schéma de cohérence territoriale.

L'examen conjoint prévu au 2° de l'article L. 122-15 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au préfet.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles R. 11-14-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le dossier de mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procèsverbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet aux conseils municipaux ou à l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale compétents situés dans le périmètre du schéma ainsi qu'à l'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du schéma de cohérence territoriale lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet.

Article R.122-11-1

(inséré par Décret nº 2004-531 du 9 juin 2004 art. 1 IX Journal Officiel du 13 juin 2004)

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un schéma de cohérence territoriale, lorsque cette opération est réalisée par l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique.

L'examen conjoint prévu au 2° de l'article L. 122-15 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative du président de l'établissement public. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au président de l'établissement public.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement. Le président de l'établissement public exerce les compétences attribuées au préfet par les articles 7, 8, 11, 12, 16 et 18 à 21 de ce décret.

Le dossier de mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procèsverbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le président de l'établissement public aux conseils municipaux ou à l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale compétents situés dans le périmètre du schéma. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans le délai de deux mois, il sont réputés avoir donné un avis favorable.

L'organe délibérant de l'établissement public adopte la déclaration de projet au vu de l'ensemble des pièces mentionnées à l'alinéa précédent. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du schéma.

Article R.122-11-2

(inséré par Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 1 IX Journal Officiel du 13 juin 2004)

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible

avec un schéma de cohérence territoriale, lorsque cette opération est réalisée par une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, autre que l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique.

La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement.

L'examen conjoint prévu au 2° de l'article L. 122-15 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande à l'autorité chargée de la procédure.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement. L'autorité chargée de la procédure exerce les compétences attribuées au préfet par les articles 7, 8, 11, 12, 16 et 18 à 21 de ce décret.

Le dossier de mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procèsverbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par l'autorité chargée de la procédure aux conseils municipaux ou à l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale compétents situés dans le périmètre du schéma. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

L'autorité chargée de la procédure transmet l'ensemble du dossier à l'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour approuver ou refuser la mise en compatibilité du schéma. En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet statue et notifie sa décision au président de l'établissement public dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

La délibération de l'établissement public ou la décision du préfet est notifiée à l'autorité chargée de la procédure.

Article R.122-11-3

(inséré par Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 1 IX Journal Officiel du 13 juin 2004)

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un schéma de cohérence territoriale, lorsque cette opération est réalisée par l'Etat ou un établissement public dépendant de l'Etat et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique.

L'examen conjoint prévu au 2° de l'article L. 122-15 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du préfet. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au préfet.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Le dossier de mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procèsverbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet aux conseils municipaux ou à l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale compétents situés dans le périmètre du schéma. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le préfet transmet l'ensemble du dossier à l'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour approuver la mise en compatibilité du schéma. En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet statue et notifie sa décision au président de l'établissement public dans les deux mois suivant l'expiration du délai ou de la transmission en préfecture de la délibération défavorable.

Article R.122-12

(Décret nº 83-812 du 9 septembre 1983 art. 3 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret nº 83-812 du 9 septembre 1983 art. 1, art. 3 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 octobre 1983)

(Décret nº 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988)

(Décret nº 98-913 du 12 octobre 1998 art. 16 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 1 X Journal Officiel du 13 juin 2004)

Font l'objet des mesures de publicité et d'information édictées à l'article R. 122-13 :

- a) L'arrêté préfectoral qui délimite ou modifie le périmètre du schéma de cohérence territoriale, en application des articles L. 122-3 et L. 122-5;
- b) La délibération qui définit les modalités de la concertation lors de l'élaboration ou de la révision du schéma de cohérence territoriale, en application de l'article L. 122-4 ou de l'article L. 122-13;
- c) La délibération qui approuve le schéma de cohérence territoriale, sa modification ou sa révision, en application de l'article L. 122-13;
- d) La délibération décidant de maintenir en vigueur ou de mettre en révision un schéma de cohérence territoriale, en application de l'article L. 122-14;
- e) Le décret ou l'arrêté prononçant la **déclaration d'utilité publique** prévue à l'article L. 122-15 ;
- f) La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le schéma en compatibilité avec cette déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 122-15.

Article R.123-19

(Décret n° 76-277 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1er avril 1976)

(Décret nº 77-736 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

(Décret nº 81-542 du 13 mai 1981 art. 40 Journal Officiel du 15 mai 1981)

(Décret nº 83-813 du 9 septembre 1983 art. 3 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1er octobre 1983)

(Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 art. 8 I Journal Officiel du 16 mars 1986 en vigueur le 1er avril 1986)

(Décret n° 92-966 du 10 septembre 1992 art. 4, art. 8 l Journal Officiel du 11 septembre 1992)

(Décret nº 95-21 du 9 janvier 1995 art. 9 I Journal Officiel du 10 janvier 1995)

(Décret nº 95-296 du 15 mars 1995 art. 4 Journal Officiel du 17 mars 1995)

(Décret nº 99-484 du 9 juin 1999 art. 2 Journal Officiel du 11 juin 1999)

(Décret nº 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 XIII Journal Officiel du 13 juin 2004)

Le projet de plan local d'urbanisme est soumis à l'enquête publique par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans les formes prévues par les articles 7 à 21 du décret modifié n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement. Toutefois, le maire ou le président de l'établissement public exerce les compétences attribuées au préfet par les articles 7, 8, 11, 12, 16 et 18 à 21 de ce décret.

L'enquête concernant un plan local d'urbanisme vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des opérations, acquisitions ou expropriations prévues à ce plan à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté lorsque le dossier soumis à l'enquête comprend les pièces mentionnées au I de l'article R. 11-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Dans ce cas, l'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles R. 11-14-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, le maire ou le président de l'établissement public exerce les compétences attribuées au préfet par les articles R. 11-14-2 à R. 11-14-5 et R. 11-14-7 à R. 11-14-15 du même code.

Le dossier est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-1 et des avis émis par les collectivités ou organismes associés ou consultés. Il peut être complété par tout ou partie des documents mentionnés à l'article R. 121-1.

L'approbation du plan local d'urbanisme dispense de l'enquête préalable aux classements et déclassements de voies et places publiques communales prévus à ce plan, sous réserve que celui-ci précise la catégorie dans laquelle elles doivent entrer et que ces classements et déclassements figurent parmi les opérations soumises à l'enquête prévue au premier alinéa du présent article. Cette dispense n'est applicable aux voiries nationale et départementale que si l'acte d'approbation est accompagné de l'avis conforme, selon le cas, du préfet ou du président du conseil général relatif à ce classement ou déclassement.

Article R.123-23

(Décret nº 77-736 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

(Décret n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 75 l Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Décret nº 83-812 du 9 septembre 1983 art. 11 Journal Officiel du 11 septembre 1983)

(Décret nº 92-966 du 10 septembre 1992 art. 8 Il Journal Officiel du 11 septembre 1992)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 XVI Journal Officiel du 13 juin 2004)

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme.

L'examen conjoint prévu au b de l'article L. 123-16 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du préfet. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au préfet.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles R. 11-14-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet.

Article R.123-23-1

(inséré par Décret nº 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 XVII Journal Officiel du 13 juin 2004)

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme, lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique.

Le maire ou le président de l'organe délibérant de l'établissement public mène la procédure de mise en compatibilité. L'examen conjoint prévu au b de l'article L. 123-16 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à son initiative. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au maire ou au président de l'organe délibérant.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement. L'autorité chargée de la procédure exerce les compétences attribuées au préfet par les articles 7, 8, 11, 12, 16 et 18 à 21 de ce décret.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure au conseil municipal ou à l'organe délibérant



de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, qui dispose d'un délai de deux mois pour approuver la mise en compatibilité du plan. En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, la décision de mise en compatibilité appartient au préfet qui notifie son arrêté au maire ou au président de l'établissement public dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Article R.123-23-2

(inséré par Décret nº 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 XVII Journal Officiel du 13 juin 2004)

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme, lorsque cette opération est réalisée par une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique.

La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement.

L'examen conjoint prévu au b de l'article L. 123-16 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande à l'autorité chargée de la procédure.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement. L'autorité chargée de la procédure exerce les compétences attribuées au préfet par les articles 7, 8, 11, 12, 16 et 18 à 21 de ce décret.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, qui dispose d'un délai de deux mois pour approuver la mise en compatibilité du plan. En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet statue et notifie sa décision au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le préfet notifie à la personne publique qui réalise l'opération la délibération de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la décision qu'il a prise.

Article R.123-23-3

(inséré par Décret nº 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 XVII Journal Officiel du 13 juin 2004)

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme, lorsque cette opération est réalisée par l'Etat ou un établissement public de l'Etat et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique.

L'examen conjoint prévu au b de l'article L. 123-16 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du préfet. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au préfet.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le décret modifié n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par le préfet au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, qui dispose d'un délai de deux mois pour approuver la mise en compatibilité du plan. En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet statue et notifie sa décision au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans les deux mois suivant l'expiration du délai précédent ou de la transmission de la délibération défavorable.

Article R.123-24

(Décret nº 77-736 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 3 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret nº 86-514 du 14 mars 1986 art. 8 Il Journal Officiel du 16 mars 1986)

(Décret nº 87-340 du 21 mai 1987 art. 2 Journal Officiel du 22 mai 1987)

(Décret nº 95-21 du 9 janvier 1995 art. 9 Il Journal Officiel du 10 janvier 1995)

(Décret nº 95-1089 du 5 octobre 1995 art. 10 Il Journal Officiel du 11 octobre 1995)

(Loi nº 98-913 du 12 octobre 1998 art. 37 I, II, III Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2000-547 du 16 juin 2000 art. 3 l Journal Officiel du 22 juin 2000)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 XVIII Journal Officiel du 13 juin 2004)

Font l'objet des mesures de publicité et d'information édictées à l'article R. 123-25 :

a) La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et définit les modalités de la concertation, en application des articles L. 123-6 et L. 123-13.

b) La délibération qui approuve, modifie, révise ou abroge un plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 123-13, ou l'amêté préfectoral qui le révise en application de l'article L. 123-14;

c) Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 123-16 ;

d) La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 123-16.

Article R.313-8

(Décret nº 77-737 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

(Décret nº 83-813 du 9 septembre 1983 art. 11 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur

1 OCTOBRE 1983)

(Décret n° 85-452 du 23 avril 1985 art. 5 Journal Officiel du 24 avril 1985 en vigueur le 1er octobre 1985)

(Décret nº 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988)

Le plan rendu public est soumis par le préfet à enquête dans les formes prévues par les chapitres I et II du décret n° 85-453 du 23 avril 1985.

Le préfet peut, par un même arrêté, rendre public le plan, prescrire l'enquête publique prévue au précédent alinéa et, s'il y a lieu, prescrire l'enquête en vue de la déclaration d'utilité publique des opérations ou acquisitions prévues à ce plan ou de certaines d'entre elles. Dans ce cas, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est saisi de l'ensemble des procédures.

Au vu des résultats de l'enquête et après avis de la commission locale du secteur sauvegardé, le plan est soumis par le préfet au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public compétent en la matière qui doit se prononcer dans les mêmes délais et conditions qu'à l'article R. 313-7 sur les documents qui lui sont présentés.

Article R.315-1

(Décret n° 77-860 du 26 juillet 1977 Journal Officiel du 29 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)

(Décret n° 86-517 du 14 mars 1986 art. 45 Journal Officiel du 14 mars 1986 en vigueur le 1er avril 1986)

(Décret n° 86-517 du 14 mars 1986 art. 50 Journal Officiel du 14 mars 1986 en vigueur le 1er juillet 1986)

Constitue un lotissement au sens du présent chapitre toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété. Est également soumise à autorisation de lotir prévue par le présent chapitre l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre régie par la loi du 21 juin 1865 et par le titre II du chapitre II du présent livre, lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots.

L'alinéa précédent s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, à l'exclusion toutefois des divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre des terrains issus de la propriété concernée.

Ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière :

- a) Les terrains supportant des bâtiments qui, achevés depuis plus de dix ans, ne sont pas destinés à être démolis dans un délai de moins de dix ans ou des bâtiments dont l'affectation n'est pas destinée à être modifiée dans le même délai;
- b) Les parties de terrain détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë ;
- c) Les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une

expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;

- d) Les terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues par l'article L. 123-9;
- e) Les cessions gratuites et les apports de terrains résultant de l'application des articles L. 332-6-1 (2°,e) et L. 332-10.

Article R.333-16

(inséré par Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

Est considérée, pour l'application de l'article L. 333-7, comme acte de création d'une zone de résorption de l'habitat insalubre réalisée en régie directe la **déclaration d'utilité publique** intervenue sur le fondement de l'article 14 de la loi n. 70-612 du 10 juillet 1970.

Est considérée pour l'application de l'article L. 333-8 comme acte de création d'une zone de résorption de l'habitat insalubre confiée à une personne morale en vertu d'une convention, par une collectivité locale ou un établissement public, la délibération par laquelle l'organe délibérant de cette collectivité ou de cet établissement autorise la signature de cette convention.



3. SALUBRITÉ ET SÉCURITÉ PUBLIQUE

Article R.111-2

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

4. SITES OU VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES / FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES

Article R.111-3-2

(inséré par Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 en vigueur le 1er janvier 1978)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de 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.

Article R.442-12

(Décret n° 77-759 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)

(Décret n° 84-226 du 29 mars 1984 art. 30 Il Journal Officiel du 31 mars 1984 en vigueur le 1er avril 1984)

L'autorisation accordée en application de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques tient lieu de l'autorisation exigée par l'article R. 442-2, c.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent qu'au cas où l'autorisation exigée par l'article L. 442-1 est délivrée au nom de l'Etat.

NOTA: La loi du 27 septembre 1941 a été abrogée par l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-178 (publiée au Journal officiel du 24 février 2004) et codifiée dans le code du patrimoine.

5. SÉCURITÉ

Article R.111-4

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret nº 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa cidessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

6. VIABILITÉ ET CONTRIBUTIONS AUX ÉQUIPEMENTS

Article L.332-15

(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 24 Journal Officiel du 19 juillet 1985 en vigueur le 1er juillet 1986)

(Loi nº 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 51 Journal Officiel du 3 juillet 2003)

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.



7. ENVIRONNEMENT

Article R.111-14-2

(inséré par Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1 er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

8. DIRECTIVES D'AMÉNAGEMENT NATIONAL

Article R.111-15

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)

(Décret nº 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret nº 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 aout 1986)

(Décret nº 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

9. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article R.111-21

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

annexe 2. modes d'occupation des sols prévus aux articles R.442-2, R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme

Article R.442-2

(Décret n° 77-759 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret nº 80-694 du 4 septembre 1980 art. 3 Journal Officiel du 7 septembre 1980)

(Décret n° 84-226 du 29 mars 1984 art. 19 Journal Officiel du 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

(Décret nº 86-514 du 14 mars 1986 art. 5 III Journal Officiel du 16 mars 1986)

(Décret n° 2004-310 du 29 mars 2004 art. 5 Journal Officiel du 30 mars 2004)

Dans les communes ou parties de communes visées à l'article R. 442-1 ainsi que pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1;
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
- d) Les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.

Article R.443-1

(Décret nº 77-759 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)

(Décret nº 80-694 du 4 septembre 1980 art. 6 Journal Officiel du 7 septembre 1980)

(Décret nº 84-227 du 29 mars 1984 art. 2 Journal Officiel du 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1984)

(inséré par Décret nº 84-227 du 29 mars 1984 art. 1, art. 2 Journal Officiel du 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables sur les foires, marchés, voies et places publiques.

Article R.443-2

(Décret n° 77-759 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 en vigueur le 1er janvier 1978)

(Décret nº 80-694 du 4 septembre 1980 art. 6 Journal Officiel du 7 septembre 1980)

(Décret n° 84-227 du 29 mars 1984 art. 2 Journal Officiel du 31 mars 1984 en vigueur le 1er avril 1984)

(inséré par Décret nº 84-227 du 29 mars 1984 art. 1, art. 2 Journal Officiel du 31 mars 1984 en vigueur le 1er avril 1984)

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.

annexe 3. coefficient d'occupation du sol (COS)

Article L.123-4

(Loi nº 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi nº 83-8 du 7 janvier 1983 art. 54 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi nº 83-663 du 22 juillet 1983 art. 100 Journal Officiel du 23 juillet 1983)

(Loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986 art. 67 Journal Officiel du 24 Décembre 1986)

(Loi nº 95-115 du 4 février 1995 art. 5 IX Journal Officiel du 5 février 1995)

(Loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 4 Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001)

Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le plan local d'urbanisme peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation du sol fixé pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées; la densité maximale de construction dans ces secteurs est fixée par le règlement du plan.

En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire constatée par un acte authentique publié au bureau des hypothèques. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat.

Article R.123-9

(Décret nº 76-432 du 14 mai 1976 Journal Officiel du 19 mai 1976)

(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 2 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret nº 96-717 du 9 août 1996 art. 3 Il Journal Officiel du 14 août 1996)

(Loi nº 98-913 du 12 octobre 1998 art. 29 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret nº 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 VII Journal Officiel du 13 juin 2004)

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;

2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone

considérée ;

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

9° L'emprise au sol des constructions ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

Lorsque le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, le plan local d'urbanisme respecte ces limitations et, le cas échéant, fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à un usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R. 123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

Article R.123-10

(Décret nº 77-736 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 2 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret nº 96-717 du 9 août 1996 art. 3 III Journal Officiel du 14 août 1996)

(Loi nº 98-913 du 12 octobre 1998 art. 30, art. 40 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret nº 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28

mars 2001)

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 VIII Journal Officiel du 13 juin 2004)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division d'un terrain bâti.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Article R.123-11

(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 2 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 2 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1octobre 1983)

(Décret nº 85-452 du 23 avril 1985 art. 1 Journal Officiel du 24 avril 1985 en vigueur le 1er octobre 1985)

(Décret nº 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988)

(Décret nº 98-913 du 12 octobre 1998 art. 40 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret nº 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret nº 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 IX Journal Officiel du 13 juin 2004)

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols :
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées :
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur :
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi nº 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir;
- i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Article R.332-1

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret nº 95-676 du 9 mai 1995 art. 3 I Journal Officiel du 10 mai 1995)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)

I - Le montant de la participation prévue aux articles L. 332-1 à L. 332-5 est calculé selon la formule suivante :

 $P = v \times ((Sa + Sb - C Sd)/C)$

Dans laquelle P représente le montant de la participation ;

v la valeur au mètre carré du terrain considéré comme nu et libre :

Sa: la surface de plancher de la construction projetée, calculée comme il est dit à l'article R. 123-22 (3°), à l'exclusion de la surface correspondant à la partie des constructions exonérée en application de l'article L. 127-1;

Sb la surface de plancher développée hors oeuvre des constructions implantées sur le même terrain qui ne sont pas destinées à être démolies, calculée comme il est dit à l'article R. 123-22 (3°);

Sd la surface du terrain ;

C le coefficient d'occupation du sol.

Toutefois, il n'est pas perçu de participation pour la partie de la surface de plancher développée hors oeuvre des constructions déjà implantées sur le terrain qui dépasse le coefficient d'occupation du sol lorsque ces constructions sont conservées.

II - Lorsque la densité de la construction projetée dépasse celle qui résulte du coefficient d'occupation du sol fixé par le plan local d'urbanisme et excède également le plafond légal de densité prévu à l'article L. 112-1, aucune participation n'est due pour la partie de la surface supplémentaire de terrain qui fait l'objet du versement prévu à l'article L. 112-2, y compris dans les cas visés à l'article L. 113-2 (alinéa 3).

Article R.332-8

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(inséré par Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

La participation pour dépassement du coefficient d'occupation du sol donne lieu à l'application d'un prélèvement pour frais d'assiette et de perception qui reçoit l'affectation prévue à l'article 1646 du code général des impôts. Le taux de ce prélèvement est calculé dans les conditions définies à l'article R. 333-10.

Article R.332-13

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 84-669 du 17 juillet 1984 art. 9 2°, 3° Journal Officiel du 21 juillet 1984)

Le constructeur qui demande à bénéficier des dispositions de l'article L. 332-1 (alinéa 2, b et c) doit apporter à l'appui de sa demande, l'accord écrit d'un ou plusieurs propriétaires de parcelles situées dans la zone soumise aux mêmes prescriptions d'urbanisme ou d'architecture prévues à l'article L. 123-1 (7e) à l'institution d'une servitude qui réduit les possibilités de construire, sur sa ou leurs parcelles, d'une quantité équivalente au dépassement en cause.

La constitution de cette servitude fait l'objet d'une délibération du conseil municipal notifiée à tous les propriétaires intéressés par la modification des possibilités de construction. Cette délibération, qui vaut autorisation de dépassement, fixe, sous la condition suspensive de la passation de l'acte notarié mentionné à l'alinéa suivant, les nouveaux coefficients d'occupation du sol applicables aux parcelles en cause.

L'accord des propriétaires est alors constaté par un acte notarié qui précise pour chacune des parcelles le coefficient d'occupation du sol désormais applicable. L'acte est publié au bureau des hypothèques en même temps qu'une ampliation ou copie certifiée conforme de la délibération du conseil municipal et dans le délai prévu à l'article 33 C du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955. Lorsque sur un terrain considéré, un dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé par le plan d'occupation du sol, jusqu'à une densité qui est supérieure au plafond légal, le transfert de coefficient d'occupation du sol ne peut être autorisé qu'à concurrence des possibilités de construire comprises entre le coefficient d'occupation du sol et la densité à partir de laquelle le versement prévu à l'article L. 112-2 est dû.

Article R.332-15

(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotissement ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 p. 100 de la surface du terrain sur lequel doit être édifiée la construction projetée ou faisant l'objet de l'autorisation de lotissement.

Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation.

Si un coefficient d'occupation du sol a été fixé, la superficie des terrains ainsi cédés gratuitement est prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Il en est de même pour la définition de la densité d'une construction au regard du plafond légal. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme.

annexe 4. emplacements réservés

Article L.123-1

(Loi nº 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi nº 83-8 du 7 janvier 1983 art. 48 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi nº 83-663 du 22 juillet 1983 art. 96 Journal Officiel du 23 juillet 1983)

(Loi nº 85-30 du 9 janvier 1985 art. 52-i Journal Officiel du 10 janvier 1985)

(Loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 art. 22 IV Journal Officiel du 23 juillet 1987)

(Loi nº 91-662 du 13 juillet 1991 art. 8 Journal Officiel du 19 juillet 1991)

(Loi nº 92-3 du 3 janvier 1992 art. 38 Il Journal Officiel du 4 janvier 1992)

(Loi nº 93-24 du 8 janvier 1993 art. 3 l et II Journal Officiel du 9 janvier 1993)

(Loi nº 93-122 du 29 janvier 1993 art. 36 Journal Officiel du 30 janvier 1993)

(Loi nº 94-112 du 9 février 1994 art. 6 Il Journal Officiel du 10 février 1994)

(Loi nº 95-115 du 4 février 1995 art. 5 VII Journal Officiel du 5 février 1995)

(Loi nº 96-1236 du 30 décembre 1996 art. 17 Journal Officiel du 1er janvier 1997)

(Loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 4 Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001)

(Loi nº 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 12, art. 14, art. 17 Journal Officiel du 3 juillet 2003)

(Loi nº 2004-338 du 21 avril 2004 art. 7 2º, 3º Journal Officiel du 22 avril 2004)

(Loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 art. 31 Journal Officiel du 14 juillet 2005)

Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce demier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de

développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec de l'établissement public de coopération intercommunale. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent:

1º Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2º Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant :

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° cidessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et



aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7º Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée :

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions;

14° Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce demier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

Article R.123-10

(Décret n° 77-736 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

(Décret nº 83-813 du 9 septembre 1983 art. 2 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret nº 96-717 du 9 août 1996 art. 3 III Journal Officiel du 14 août 1996)

(Loi nº 98-913 du 12 octobre 1998 art. 30, art. 40 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret nº 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 VIII Journal Officiel du 13 juin 2004)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division d'un terrain bâti.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Article R.123-11

(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 2 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 2 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 octobre 1983)

(Décret nº 85-452 du 23 avril 1985 art. 1 Journal Officiel du 24 avril 1985 en vigueur le 1er octobre 1985)

(Décret nº 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988)

(Décret nº 98-913 du 12 octobre 1998 art. 40 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 IX Journal Officiel du 13 juin 2004)

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols :
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées :
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir;
- i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Article R.123-12

(Décret n° 77-736 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977) (Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 2 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret nº 86-984 du 19 août 1986 art. 7 VI Journal Officiel du 27 aout 1986)

(Décret nº 96-717 du 9 août 1996 art. 3 IV Journal Officiel du 14 août 1996)

(Loi nº 98-913 du 12 octobre 1998 art. 31 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret nº 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 X Journal Officiel du 13 juin 2004)

Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

- 1º Dans les zones U:
- a) Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1;
- b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée;
- c) Les emplacements réservés en application du b de l'article
 L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes;
- d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;
- 2º Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole;
- 3º Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4;

4° Dans les zones U et AU, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales.

Article R.443-7-3

(Décret nº 84-227 du 29 mars 1984 art. 1, art. 10, art. 11, art. 12 Journal Officiel du 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1984)

(Décret nº 86-514 du 14 mars 1986 art, 3 III Journal Officiel du 16 mars 1986)

(Décret n° 93-614 du 26 mars 1993 art. 9 Journal Officiel du 28 mars 1993)

L'autorisation d'aménager un terrain de camping et de caravanage fixe le nombre maximum d'emplacements réservés aux tentes et aux caravanes, ou exclusivement aux caravanes. Elle impose le respect des normes d'équipement propres au mode d'occupation concerné.

Lorsqu'il est envisagé d'implanter sur le terrain des habitations légères de loisirs dans les conditions prévues à l'article R. 444-3, l'autorisation fixe en outre la délimitation de leurs emplacements.

L'autorisation d'aménager tient lieu du permis de construire ou de la décision de prescriptions prévue à l'article R. 422-9 ou vaut absence d'opposition à la déclaration prévue à l'article L. 422-2 pour les constructions et installations figurant dans la demande. L'autorisation d'aménager constitue le fait générateur des taxes et contributions éventuellement exigibles pour ces constructions et installations; elle comporte les mentions prévues selon le cas à l'article R. 421-29 ou à l'article R. 422-9..

RÈGLEMENT

Article R.444-4

(Décret n° 80-694 du 4 septembre 1980 art. 11 Journal Officiel du 7 septembre 1980)

(Décret n° 84-227 du 29 mars 1984 art. 22 Journal Officiel du 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

Dans le cas où l'opération visée à l'article R. 443-3 b ci-dessus comporte à la fois l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes, l'autorisation d'aménager tient lieu de l'autorisation prévue aux articles R. 443-7 à R. 443-8. Elle impose la délimitation des espaces et fixe le nombre maximum d'emplacements réservés au stationnement des caravanes.

annexe 5. espaces boisés classés

Article L.123-13

(Loi nº 91-662 du 13 juillet 1991 art. 25 Journal Officiel du 19 juillet 1991)

(Loi nº 94-112 du 9 février 1994 art. 6 IV Journal Officiel du 10 février 1994)

(Loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 4 Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001)

(Loi nº 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 23 Journal Officiel du 3 juillet 2003)

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

Article L.130-1

(Loi nº 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi nº 83-8 du 7 janvier 1983 art. 68 VII Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi nº 83-663 du 22 juillet 1983 art, 105 Journal Officiel du 23 juillet 1983)

(Loi nº 93-24 du 8 janvier 1993 art. 3 IV Journal Officiel du 9 janvier 1993)

(Loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 III, VIII, IX Journal Officiel du 14 décembre 2000) (Loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 art. 29 I, art. 47 Journal Officiel du 11 juillet 2001)

(Ordonnance n° 2005-554 du 26 mai 2005 art. 4 Journal Officiel du 27 mai 2005)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres ler et II du titre ler livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier :
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du Il de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code :
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.
- La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi nº 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Article L.142-11

(Loi nº 85-729 du 18 juillet 1985 art. 12 Journal Officiel du 19 juillet 1985 en vigueur le 1er juin 1987)

(Loi n° 95-101 du 2 février 1995 art. 39 III Journal Officiel du 3 février 1995)

(Loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 III, XVI Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Loi nº 2001-602 du 9 juillet 2001 art. 47 Journal Officiel du 11 juillet 2001)

A compter de la décision du département de percevoir la taxe départementale des espaces naturels sensibles, le président du conseil général peut, par arrêté pris sur proposition du conseil général, après délibération des communes concernées et en l'absence de plan local d'urbanisme opposable, déterminer les bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, dont la préservation est nécessaire et auxquels est applicable le régime des espaces boisés classés défini par l'article L. 130-1 et les textes pris pour son application.

Le même arrêté ou un arrêté ultérieur pris dans les mêmes formes peut édicter les mesures nécessaires à la protection des sites et paysages compris dans une zone de préemption délimitée en application de l'article L. 142-3 et prévoir notamment l'interdiction de construire ou de démolir, et celle d'exécuter certains travaux, constructions ou installations affectant l'utilisation du sol, à l'exception des travaux visant à l'amélioration des exploitations agricoles.

Les arrêtés prévus aux alinéas précédents cessent d'être applicables dès qu'un plan d'occupation des sols est rendu public ou dès qu'un plan local d'urbanisme est approuvé sur le territoire considéré.

Article R.123-11

(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 2 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 2 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1octobre 1983)

(Décret nº 85-452 du 23 avril 1985 art. 1 Journal Officiel du 24 avril 1985 en vigueur le 1er octobre 1985)

(Décret nº 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 40 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret nº 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret nº 2004-531 du 9 Juin 2004 art. 2 IX Journal Officiel du 13 juin 2004)

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies

- de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées :
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir;
- i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au demier alinéa de l'article R. 123-9.

Article R.130-1

(Décret nº 74-897 du 21 octobre 1974 Journal Officiel du 27 octobre 1974)

(Décret n° 77-754 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977)

(Décret nº 78-808 du 1 août 1978 art. 18 Journal Officiel du 2 août 1978)

(Décret nº 79-515 du 28 juin 1979 art. 1 Journal Officiel du 1 juillet 1979)

(Décret nº 84-229 du 29 mars 1984 art. 1 Journal Officiel du 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

(Décret n° 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation

préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

- 1º Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre ler de la première partie du code forestier;
- 3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa).

Article R.130-5

(Décret nº 74-897 du 21 octobre 1974 Journal Officiel du 27 octobre 1974)

(Décret nº 78-808 du 1 août 1978 art. 18 Journal Officiel du 2 août 1978)

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984 art. 2 Journal Officiel du 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1984)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 XVII Journal Officiel du 27 août 1986)

(Décret nº 88-471 du 28 avril 1988 art. 2 l Journal Officiel du 30 avril 1988)

(Décret n° 94-701 du 16 août 1994 art. 2 Journal Officiel du 18 août 1994)

Sous réserve des dispositions de l'article R. 130-1, toute coupe ou abattage d'arbres compris dans un espace boisé classé est subordonné à une autorisation expresse. Si celle-ci n'est pas prononcée dans les quatre mois de la saisine, l'accord est réputé refusé.

L'autorité compétente pour statuer sur la demande se prononce par arrêté.

L'autorisation peut être subordonnée à des prescriptions spéciales concernant notamment la technique de gestion, le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations de remplacement.

La décision est notifiée au demandeur par lettre recommandée accompagnée, lorsque la décision est négative ou assortie de prescriptions, d'une demande d'avis de réception postal.

L'autorisation est valable deux ans. Elle peut toutefois, si la coupe ou l'abattage n'ont pu être pratiqués au cours des années pour lesquelles l'autorisation a été donnée, être prolongée d'une année.

Les coupes rases doivent être suivies dans les cinq ans de travaux de reboisement, à défaut de régénération naturelle.

L'autorisation est publiée par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois. Dans les zones urbaines, elle est en outre préalablement portée à la connaissance du public, par apposition de la décision de l'autorité compétente sur un panneau implanté à la limite du terrain boisé concerné et visible d'une voie ouverte au public.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme règle le contenu et les formes de l'affichage et fixe la liste des pièces du dossier dont tout intéressé peut prendre connaissance.

Article R.130-7

(Décret nº 74-897 du 21 octobre 1974 Journal Officiel du 27 octobre 1974)

(Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)

(Décret nº 84-229 du 29 mars 1984 art. 2 Journal Officiel du 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

(Décret nº 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988)

Le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement, prévu au troisième alinéa de l'article L. 130-1, est constaté par arrêté du préfet.

Dans le cas prévu au quatrième alinéa de l'article L. 130-1, la demande d'autorisation de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le code forestier sous réserve des dispositions suivantes :

- a) La demande doit être accompagnée d'une étude d'impact établie conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et des textes pris pour son application, ainsi que de l'engagement du pétitionnaire de réaménager le site selon les prescriptions dont l'autorisation d'exploitation de carrière sera assortie si elle est accordée.
- b) La demande est soumise pour avis au directeur régional de l'industrie et de la recherche, en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et au délégué régional à l'architecture et à l'environnement, en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement. Ces avis sont réputés exprimés à l'expiration d'un délai de deux mois.
- Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et d'abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée

Article R.130-13

(Décret nº 74-897 du 21 octobre 1974 Journal Officiel du 27 octobre 1974)

(Décret nº 84-229 du 29 mars 1984 art. 3 Journal Officiel du 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)

Le régime des coupes et abattages d'arbres en espace boisé classé s'applique aux coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'est pas encore rendu public.

Article R.142-2

(Décret nº 77-758 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977)

(Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 art. 7 Journal Officiel du 16 mars 1986 en vigueur le 1er juin 1987)

(Décret nº 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988)

Pour l'application des mesures de protection prévues à l'article L. 142-11, le préfet, sur proposition du conseil général, saisit pour avis le conseil municipal de la commune intéressée ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ainsi que la commission départementale des sites, perspectives et

RÈGLEMENT

paysages d'un projet tendant à déterminer les bois, forêts et parcs à soumettre au régime des **espaces boisés classés** en application de l'alinéa 1er de l'article L. 130-1 et des textes pris pour son application.

Ce projet peut en outre, lorsqu'il concerne des espaces situés dans les zones de préemption créées dans les conditions prévues à l'article L. 142-3:

- édicter les mesures de protection des sites et paysages et prévoir les règles d'utilisation du sol, notamment les mesures limitant les ouvertures de chemins et les adductions d'eau, lorsque ces travaux sont réalisés par des particuliers et n'ont pas pour objet d'assurer la desserte des bâtiments existants ou d'améliorer des exploitations agricoles;
- interdire ou soumettre à des conditions particulières l'aménagement et l'ouverture des terrains destinés à accueillir de manière habituelle des tentes, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.

Article R.313-20-1

(Décret nº 77-737 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 11 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur le 1 octobre 1983)

La révision de tout ou partie d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur a lieu dans les formes prévues pour son établissement et suivant les modalités ci-après définies.

Elle est ordonnée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'architecture et du ministre chargé de l'urbanisme sur la demande, ou après avis, soit du ou des conseils municipaux intéressés, soit des organes délibérants des établissements publics groupant les communes intéressées et ayant compétence en matière d'urbanisme. Cet arrêté est publié au Journal officiel.

Pendant la période de révision, qui court de la date de publication de l'amêté interministériel susvisé jusqu'à la date à laquelle le nouveau plan est rendu public, le plan de sauvegarde et de mise en valeur demeure en vigueur. Les mesures de sauvegarde prévues à l'article R. 123-26 peuvent être appliquées selon les modalités définies au deuxième alinéa de l'article R. 313-13.

Pendant cette même période, le préfet peut, après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France, et sauf dans les **espaces boisés classés**, accorder les autorisations qui sont demandées pour des travaux publics ou privés non conformes aux dispositions du plan de sauvegarde et de mise en valeur mis en révision, s'il constate que ces travaux sont compatibles avec les dispositions du plan de sauvegarde et de mise en valeur en cours d'élaboration.

annexe 6. stationnement

Article L.421-3

(Loi nº 75-1328 du 31 décembre 1975 Journal Officiel du 3 janvier 1976)

(Loi nº 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 15 janvier 1977)

(Loi nº 77-2 du 3 janvier 1977 Journal Officiel du 4 janvier 1977)

(Loi nº 86-13 du 6 janvier 1986 art. 12 Journal Officiel du 7 janvier 1986)

(Loi nº 91-662 du 13 juillet 1991 art. 4 l Journal Officiel du 19 juillet 1991)

(Loi nº 92-3 du 3 janvier 1992 art. 38 III Journal Officiel du 4 janvier 1992)

(Loi nº 96-1236 du 30 décembre 1996 art. 17 Journal Officiel du 1er janvier 1997)

(Loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 34 l, II III Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Ordonnance nº 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 1 Journal Officiel du 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002)

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre ler du titre ler du livre ler du code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L. 111-7 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut

national de la statistique et des études économiques.

Un Décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéa du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du 1 de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

annexe 7. règlement relatif aux zones inondables du PPRI approuvé par AP du 14 mai 2002

ZONES ROUGES "R"

וא= סבבע=או

ZONES ROUGES "R"

Objectif	Clauses réglementaires
A	CONSTRUCTIONS ET OIVEAGER EVICETANTE
MAINTENIR ET AMELIORER	• Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture)
L'ACTIVITE EXISTANTE	• Les amériagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes
	 Les modifications de constructions sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes (et notamment sans création de logement supplémentaire), et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à amélierer la sécurité des personnes ou à favoriser l'éconfement des eaux
	 L'extension de bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (une seule fols), sous réserve : que la sous-face du ler plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne créé pas d'obstacle à l'écoulement, que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment fui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des caux,
	 L'extension des bâtiments d'activités, industries on agricoles, jusqu'à 20 % de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve: que la sous-face du ler plancher aménagé soit calée à la cote de PHB + 30 cm, de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues, que leur implantation ne créé pas d'obstacle à l'écoulement, et que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.
	Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sent mis en place (refuge à l'étage, batardeaux)
	 La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sauf si la cause du sinistre est l'inondation. Dans ce cas, la reconstruction ne sera autorisée qu'à condition que la sous-face du 1st plancher aménagé et la surface des annexes soient calées à la cote de P.H.E. + 30 cm
:	

ZONES ROUGES "R"

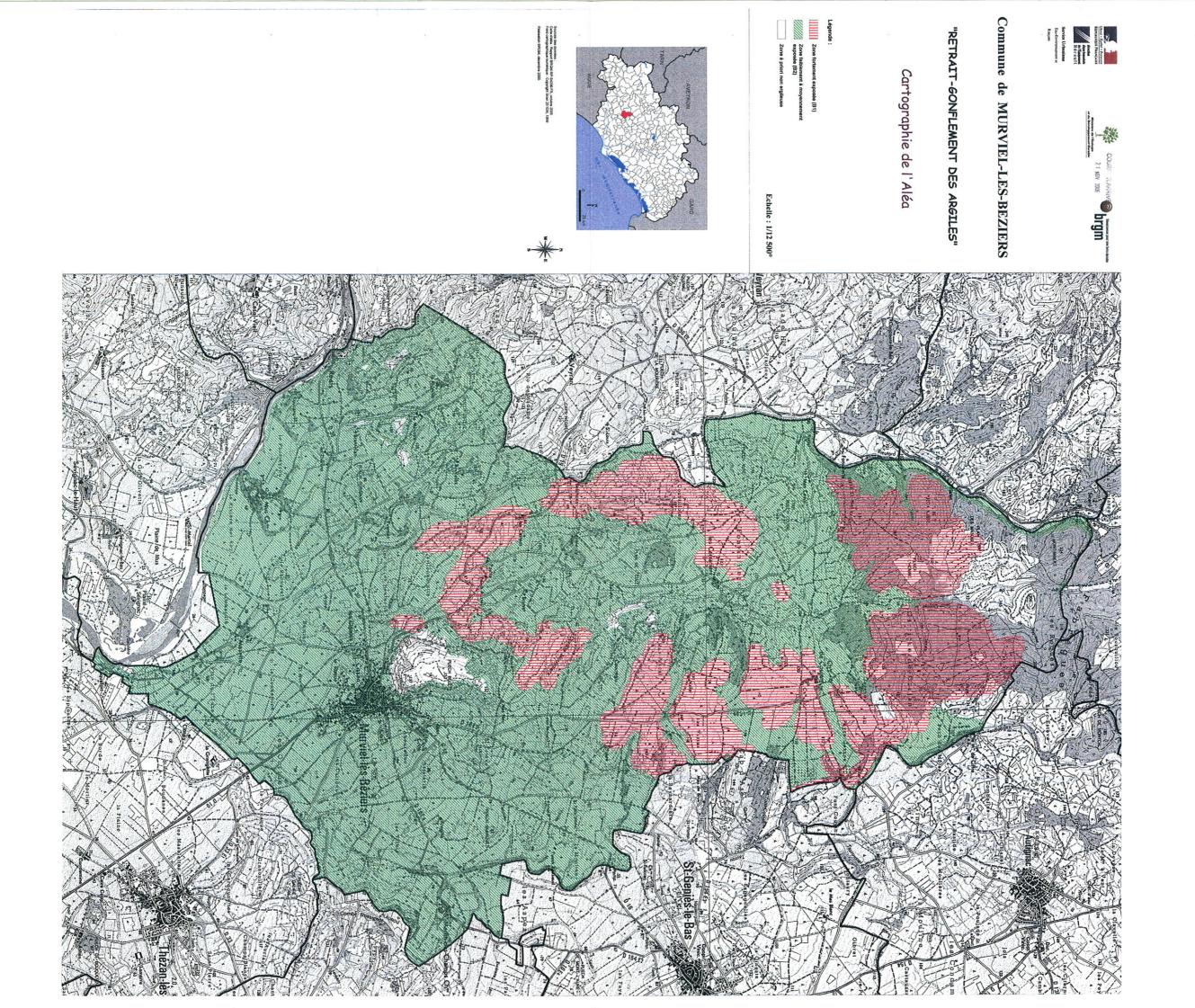
	SONT ADMIS	CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX Les forages A.B.P.	• Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de feur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.	 Les piscines au niveau du terrain naturel. Un ballsage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours. 	IBRE • La création ou modification de clôtures légères (3 fils ou grillagées à mailles larges) sur mur de soubassement d'une hauteur T DE inférieure ou égale à 0,20 m	ES Les parcs de stationnement des véhícules, non imperméabilisés, sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues.	 Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'éconferment des crues 	• La création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à l'alinéa précédent tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve :	 que la sous face des planchers soit cafée à la côte de la PHE + 30 cm que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables
Objectif					MAINTIEN DU LIBRE ECOULEMENT ET DE LA CAPACITIE	D'EXPANSION DES CRUES			

R
SOUGES
5
0
R
S
ES ES
07
N

Oblantie	
Inacin	Clauses réglementaires
-	SONTADMIS
	CAMPINES EXISTANTS • L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.
	* Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'éconlement et à préserver le stockage ou l'expansion des caux de crues.
EVITER L'AGGRAVATION DU	• La réalisation do reseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues
PHENOMENE INONDATION	 La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rutales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
	ENTRETIEN DU LIT MINEUR
	 L'entretien du lit mineur par déboisement sélectif ou enièvement des atterrissements après procédure d'autorisation conformément aux dispositions de la Loi sur l'eau.
	 L'entretien des berges par reboisement des talus érodés et entretien sélectif de la ripisyive, conformément aux orientations et aux préconisations du SDAGE
	MODES CULTURAUX
	 Les modes culturaux, la constitution de haies vives, dont les conséquences peuvent être le ralentissement des éconiements ou faugmentation de la capacité de stockage des eaux, sans toutefois créer d'obstacle à four écoulement sous forme de barrage
	• Los serres nécessaires à l'activité agricole, à condition : - qu'il s'agisse de serres-tunnel ou plastique sur arceaux, - qu'elles soient disposées dans le sens principal du courant, - qu'elles soient dispartes entre elles d'au moins 5 m.
	- qu'elles ne misent pas au bon éconfement ou au stockage des eaux.

۲. ک

annexe 8. aléa "retrait-gonflement des argiles"



Dispositions préventives : 2 cas

- Pour réaliser des maisons individuelles - hors permis groupé - en zones classées sensibles, la construction, à défaut de de dispositions constructives forfaitaires.
- Pour les autres projets de construction hors bâtiments annexes non accolés et bâtiments à usage agricole - les missions missions géotechniques, requiert le respect géotechniques sont obligatoires afin d'adapter la réalisation en fonction des caractéristiques du sol.

DIPOSITIONS CONSTRUCTIVES ADAPTEES SELON LES MISSIONS GEOTECHNIQUES :

Il est préconisé de recourir pour la réalisation de la maison individuelle à des missions 60 (sondages, essais et mesures) + 612 (exemples de dimensionnement des fondations), définies dans la norme NF P 94-500

OU

APPLICATION DES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES FORFAITAIRES ENUMEREES CI-DESSOUS :

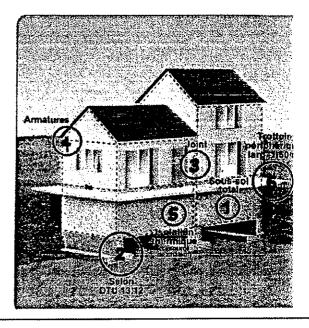
Il existe trois zones d'aléa caractérisées par des niveaux croissants.

Dans ces zones, pour les maisons individuelles, les dispositions constructives forfaitaires se distinguent par des profondeurs minimales de fondation préconisées en l'absence d'étude de sol:

- 1,20m minimum en zone d'aléa fort
- 0,80m minimum en zone d'aléa moyen et faible - sauf rencontre de sol dur non araileux.

Les conditions de dépassement sont relatives à l'exposition à un risque exceptionnel ou à l'examen du fond de fouille





Avec ces profondeurs de fondations, il convient dans ces zones d'aléa de suivre les règles suivantes :

□ Certaines dispositions sont à proscrire, telles que : exécuter un sous-sol partiel sous une même partie de bâtiment. (①) Sous-sol total, le sol d'assise est le même, ce qui limite le risque différentiel. ①





Photo 1

Certaines dispositions sont à suivre :

- sur terrain en pente, descendre les fondations plus profondément à l'aval qu'à l'amont, afin de garantir l'homogénéité de l'ancrage; (2)
- **réaliser des fondations** sur semelles continues, armées et bétonnées à pleine fouille, selon les préconisations du DTU 13.12 (Fondations superficielles);
- désolidariser les parties de construction fondées différemment au moyen d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction (3)
- mettre en œuvre des chaînages horizontaux et verticaux des murs porteurs liaisonnés selon les préconisations du DTU 20.1 ① en particulier au niveau de chaque plancher ainsi qu'au couronnement des murs; la continuité et le recouvrement des armatures de chaînage concourants en un même nœud permettent de prévenir la rotation de plancher. Ainsi, la structure résistera mieux aux mouvements différentiels;
- adapter le dallage sur terre plein, à défaut de la réalisation d'un plancher sur vide sanitaire ou sur sous-sol total. La présence d'une couche de forme en matériaux sélectionnés et compactés est nécessaire pour assurer la transition mécanique entre le sol et le corps du dallage. Le dallage sur terre plein doit être réalisé en béton armé selon les préconisations du DTU 13.3:
- prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs en cas de source de chaleur en sous-sol;
- mettre en place un trottoir périphérique et/ou une géomembrane d'1,50m de large pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des murs de façade.

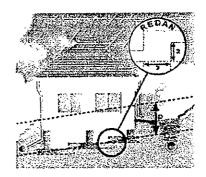


Photo 2

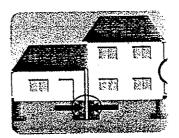
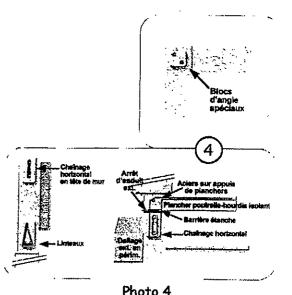


Photo 3



.....

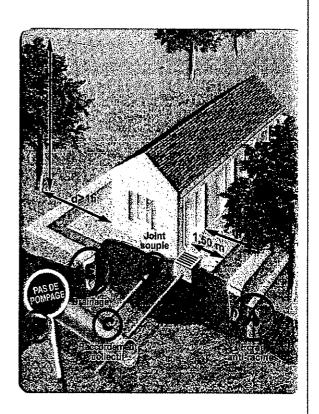
DIPOSITIONS RELATIVES A LA VIABILITE ET A L'ENVIRONNEMENT

Certaines dispositions sont à proscrire, telles que :

- Toute plantation d'arbre ou d'arbuste à une distance inférieure à la hauteur adulte H (1H pour les arbres isolés et 1,5H pour les haies) sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2m (A);
- Le pompage dans une nappe superficielle à moins de 10m de la construction; (B)

Certaines dispositions sont à Suivre, telles que :

- les rejets d'eaux usées en réseau collectif ou à défaut, un assainissement autonome conforme aux dispositions de la norme XP P 16-603, référence DTU 64.1. Les rejets d'eaux pluviales doivent se faire à distance suffisante de la construction; (C)
- l'étanchéité des canalisations d'évacuation et la mise en œuvre de joints souples aux raccordements;
 (D)
- le captage des écoulements superficiels avec une distance minimum de 2m à respecter entre la construction et la présence éventuelle d'un drain, mis en place selon le DTU 20.1; (E)
- sur une parcelle très boisée, le respect d'un délai minimal d'un an entre l'arrachage des arbres ou arbustes et le début des travaux de construction.





annexe 9. liste des pigeonniers à protéger

- pigeonnier du Château de Murviel (intégré dans le bâtiment du Château) : parcelle n° AC
 318
- pigeonnier de De Vulliod : parcelle n° AC 608
- pigeonnier de Montpénéri : parcelle n° AL 213
- pigeonnier d'Yvernes ou de l'Artix : parcelle n° AN 400
- pigeonnier des Canudelles : parcelles n° AO 180, AO 181 et AO 182
- pigeonnier de Bramefan : parcelle n° AL 382
- pigeonnier des Carratiers : parcelle n° AV 155
- pigeonnier du Mas Maury : parcelle n° AS 236
- pigeonnier de Mus : parcelle n° AK 200

Ces pigeonniers font partie, soit de parcelles non bâties, soit de bâtiments.

annexe 10. application de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme pour certains mas et domaines situés en zone A

Nom	localisation et accès	références cadastrales	justification du changement de destination
Mas de Brunet	Accès par le CV n° 3 via la RD19	parcelles n° 411, 412, section AP	Siège d'exploitation cave particulière
Les Carratiers	Fontanilles - accès par le CV n° 4 via la RD19	parcelles n° 86, 155, 157, 158, 162, section AV	Hameau remarquable constitué de plusieurs corps d'habitation – siège d'exploitation – cave particulière – présence d'un pigeonnier
		,	
Les Castans	Sur la RD19 vers CAUSSES-ET-VEYRAN	parcelle n° 103, section AR	Siège d'exploitation

règlement

Coujan	Au Nord de la	parcelles n° 76,	Grand domaine viticole – Château et chappelle
•	commune – accès par la RD16 ^{E5}	77, section BC	,,
Mas Maury	Accès par le CV n° 2 ou directement par la RD19	parcelles n° 234, 235, 236, 237, 238, 240, section AS & parcelle n° 374 section AR	Siège d'exploitation – présence d'un pigeonnier
Le Ministre	A l'Ouest de la commune – accès par la RD 36 puis par le CV n° 20	parcelles n° 162, 164, 165, 167, 418, 422, section AM	Hameau remarquable - siège d'exploitation

Château de Mus	Au Sud de la commune, sur la basse plaine de l'Orb – accès par la RD36	parcelle n° 200, section AK	Grand Domaine viticole - chapelle
Saint- Martin des	A l'extrémité Est du territoire communal,	parcelles n° 266, 268, 281, 283,	siège d'exploitation avec cave coopérative particulière
Champs	territoire communal, sur la RD16 ^{E4} vers St- GENIÈS LE BAS	285, 286, section BN	



annexe 11. patrimoine archéologique (liste des sites archéologiques recensés)

PREFECTURE DE LA REGION LANGUEDOC-ROUSSILLON



Direction Régionale des Affaires Culturelles Languedoc-Roussillon

Service régional de l'Archéologie

Affaire suivie par : Guy Pouzolles

Ligne directe: 04 67 02 32 67 / 04 67 15 61 32

N/Réf.: GP/NA/01/2752

Montpellier, le 21 septembre 2001

Direction départementale de l'Equipement Service de l'Urbanisme Bureau des Prestations Nationales 520, allée Henri II de Montmorency 34064 Montpellier Cedex 2

Objet: 34 178- Commune de MURVIEL-lés -BEZIERS Plan Local d'Urbanisme

P.J.: annexe 1 : localisation des sites archéologiques .(1/25000)

annexe 2 : textes de loi portant réglementation du patrimoine archéologique, à annexer au règlement.

AVIS DU CONSERVATEUR RÉGIONAL DE L'ARCHÉOLOGIE

En application de l'article L.121-2 du nouveau code de l'urbanisme vous avez bien voulu me consulter sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune citée en objet. Je vous prie de trouver, ci-dessous, les éléments concernant le patrimoine archéologique :

PORTÉS A LA CONNAISSANCE :

Cet inventaire et la carte des sites archéologiques reflètent l'état actuel des connaissances, ils ne préjugent en rien d'éventuelles découvertes à venir et sont susceptibles de mise à jour.

site no :1 PUECH ESTEVE haut et bas empire

Parcelles AM (181, 182, 187)

Coordonnées du centre du site X = 662.520 Y = 3127.875 Site no :2 YVERNES villa gallo-romaine

Coordonnées du centre du site X = 663.625 Y = 3127.100

site no :3 MOULIN DE CIFFRE haut empire

Année du cadastre :1980 Parcelles : BD (7)

Coordonnées du centre du site $X = 665.680 \quad Y = 3132.560$

site no :4 LOU BOSC gallo-romain et villa haut empire

Année du cadastre : 1980 Parcelles : BK (115, 116, 117

Coordonnées du centre du site X = 666.535 Y = 3129.625

./.

```
site no :5
                      COUJAN
                                            mosaïque gallo-romaine
Parcelles: BC (75)
Coordonnées du centre du site
                                    X = 665.300 Y = 3131.350
       site no :6
                      ST FELIX
                                            établissement romain
Coordonnées du centre du site
                                     X = 666.430 \quad Y = 3129.140
       site no:7
                      BOUFFIES
                                            haut et bas empire
Parcelles :AP (195)
                                     X = 665.700 \quad Y = 3128.090
Coordonnées du centre du site
                      SAINT ESTEVE
                                            établissement romain et médiéval
       site no :8
Parcelles :BL (74 à 78, 105 à 107)
                                     X = 665.920 \quad Y = 3128.085
Coordonnées du centre du site
                                            haut empire
                      REMIECH
       site no :9
Parcelles: AH (220 à 223, 229); AE (163 ?, 164 ?, 442, 487, 488)
                                    X = 664.840 Y = 3125.995
Coordonnées du centre du site
                      LES OURIBELS
       site no :10
                                            gallo-romain
Coordonnées du centre du site
                                     X = 665.740 \quad Y = 3126.250
                      CHATEAU DE MUS
       site no :11
                                            cabanes âge du fer
Coordonnées du centre du site
                                     X = 663.575 Y = 3126.140
       site no :12
                      SERRES BASSES
                                            gallo-romain
Parcelles: Al (74, ?)
                                    X = 664.450 Y = 3126.460
Coordonnées du centre du site
       site no :13
                      COUJAN
                                    chapelle
Parcelles: BC (76)
                                     X = 665.250 \quad Y = 3131.345
Coordonnées du centre du site
                      COUJAN
                                    cimetière à inhumation
       site no 14
Parcelles: BC (75)
                                    X = 665.360
                                                   Y = 3131.380
Coordonnées du centre du site
                     PECH SERIGNAN
                                                   ferme (pigeonnier)
       site no :15
Année du cadastre : 1980 Parcelles : AL (213, 217)
                                                   Y = 3126.830
Coordonnées du centre du site
                                     X = 663.420
site no :16 ARTIX ferme (pigeonnier)
Année du cadastre : 1980 Parcelles :AN (398, 399, 400)
Coordonnées du centre du site
                                    X = 663.580
                                                   Y = 3127.150
       site no:17
                      LES CASTANS
                                                   villa haut empire
Année du cadastre : 1980 Parcelles :AR (92, 93)
Coordonnées du centre du site
                                     X = 663.450 \quad Y = 3128.245
       site no :18
                      FON PLO
                                    haut empire
Année du cadastre : 1980 Parcelles : BD (156, 169)
                                     X = 666.070 \quad Y = 3131.300
Coordonnées du centre du site
                      SEBILLON
       site no :19
                                            haut empire
Année du cadastre : 1980 Parcelles : BH 19
                                                   Y = 3131.145
Coordonnées du centre du site
                                    X = 665.170
       site no :20
                      CAP D'AZE
                                    gallo romain
Année du cadastre : 1980 Parcelles :BE (4)
Coordonnées du centre du site
                                    X = 665.765
                                                   Y = 3131.150
                                            haut empire
       site no :21
                      PEYRE GAZANE
Année du cadastre : 1980 Parcelles : BD (134)
                                    X = 665.560
                                                   Y = 3132.245
Coordonnées du centre du site
                      FON PLO 3
                                    gallo romain
       site no :22
Année du cadastre : 1980 Parcelles :BD (161, 171)
Coordonnées du centre du site
                                     X = 666.040
                                                   Y = 3131.400
       site no :23
                      FON PLO 2
                                    gallo romain
Année du cadastre : 1980 Parcelles BD (172)
                                                   Y = 3131.370
Coordonnées du centre du site
                                    X = 665.750
       site no :24
                      SAINTOUYRE gallo romain
                          Parcelles: AY (300, 302)
Année du cadastre : 1980
Coordonnées du centre du site
                                     X = 664.595 Y = 3133.460
       site no :25
                     MAS BOUCHAR
                                            haut empire
Année du cadastre : 1980 Parcelles :BH (207)
Coordonnées du centre du site
                                    X = 665.500 Y = 3130.120
```

COUJAN NORD/EST chasseen-verasien site no :26

Année du cadastre : 1980 Parcelles :BD (67)

Coordonnées du centre du site $X = 665.570 \quad Y = 3131.740$

site no :27 FON PLO 4 gallo-romain Année du cadastre : 1980 Parcelles :BD (149)

X = 666.110Y = 3131.720Coordonnées du centre du site

site no :28 CHATEAU DE COUJAN Année du cadastre : 1980 Parcelles : BC (62)

Coordonnées du centre du site X = 665.225 Y = 3131.695MUS LA RIVIERE DEL REY site no :29 gallo-romain

X = 663.650Y = 3125.870Coordonnées du centre du site

SAINT MARTIN DES CHAMPS NORD église et ermitage site no :30

Coordonnées du centre du site X = 667.365 Y = 3127.800

SAINT MARTIN DES CHAMPS SUD aqueduc souterrain site no: 31

Coordonnées du centre du site X = 667.520 Y = 3127.610VILLAGE DE MURVIEL LES BEZIERS site no :32

Parcelles: AC Multiple

Protection juridique : inscription 31 décembre 1942

X = 665.365Y = 3127.000Coordonnées du centre du site

PLAINE DE MUS site no :33 bas moyen âge

Année du cadastre : 1981 Parcelles : AK (197, 198)

Coordonnées du centre du site $X = 663.440 \quad Y = 3125.740$

site no :34 SAINT-MARTIN DES CHAMPS I gallo-romain

Parcelles BN (100)

Coordonnées du centre du site $X = 667.400 \quad Y = 3127.950$

site no :35 SAINT-MARTIN DES CHAMPS II cimetière mediéval

Parcelles: BN (100, 104)

X = 667.440 Y = 3127.870Coordonnées du centre du site

PUECH ROUZAUD Site no:36 néo ou proto

X = 666,750 Y = 3128,500Coordonnées du centre du site

J'ai l'honneur de vous demander, en application de l'article L . 121 -2 du nouveau code de l'urbanisme, qu'apparaissent sur les documents du plan local d'urbanisme, au titre des informations utiles :

- d'une part, la liste et la carte des sites et zones archéologiques sensibles ci-
- d'autre part, les rappels législatifs et réglementaires applicables à l'ensemble du territoire communal (loi validée du 27 septembre 1941 ; article R 111-3-2 du Code de l'urbanisme ; décret du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme ; loi du 15 juillet 1980 (article 222,2 du code pénal).

En effet, le Service régional de l'Archéologie exerce sa mission de conservation du patrimoine archéologique dans le cadre de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n° 59997 du 13 septembre 1945, de l'article R 111-3-2 du Code de l'urbanisme, du décret 86-192 du 5 février 1986 et du décret n° 93-245 du 25 février 1993.

L'attention de Mmes et MM. les Maires est attirée sur le fait que la délivrance d'un permis d'urbanisme sur un terrain comportant un site archéologique, porté à leur connaissance ou de notoriété publique, engage la responsabilité de la commune.

INSTRUCTION DES DEMANDES D'AUTORISATION D'URBANISME

En application du décret 86-192 du 5 février 1986 et des circulaires n° 8784 du 12 octobre 1987 et nº 2771 du 20 octobre 1993, seront transmises pour avis au Conservateur régional de l'Archéologie:

> - toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisations de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers, ainsi que de certificat d'urbanisme concernant les secteurs objets de la liste et de la carte des zones archéologiques sensibles ;

- toute demande de même type concernant hors de ces zones des projets (en particulier Z.A.C.), dont l'assiette correspond à des terrains de plus de cinq hectares d'emprise.

ASSOCIATION À L'ÉLABORATION DU P.L.U

Je vous signale enfin que je ne souhaite pas être associé à l'élaboration du plan local d'urbasnime, mais seulement consulté pour avis sur ce document. arrêté, en application des articles L 123-3 et R 123-9 du Code de l'urbanisme.

Pour le Préfet et par délégation P/Le Directeur régional des affaires culturelles par autorisation

' 0

Xavier Gutherz Conservateur régional de l'Archéologie

Copie : Mairie SDAP Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive

(Jo du 19 janvier 2002)

CHAPITRE I"

Dispositions générales

Art. 1". - Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée.

Entrent à ce titre dans le champ d'application de l'alinéa précédent, sans préjudice de l'application des articles 4 et 5 :

- 1º Lorsqu'ils sont effectués dans des zones géographiques déterminées par arrêté du préfet de région en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique, ou lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes, les travaux dont la réalisation est subordonnée:
- a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme;
- b) A un permis de démolir en application des articles L. 430-1 et L. 430-2 du même code;
- c) A une autorisation d'installations ou de travaux divers en application des articles R. 442-1 et R. 442-2 du même code;
- 2º La création de zones d'aménagement concerté conformément à l'article L 311-1 du code de l'urbanisme;
- 3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 315-1 et suivants du code de l'urbanisme;
- 4º Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme;
- 5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement;
- 6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 susvisée.

L'arrêté prévu au 1º est publié au Recueil des actes administratifs de toutes les préfectures de la région. Il est adressé par les préfets de département à tous les maires et fait l'objet d'un affichage dans chaque mairie pendant un mois à compter du jour où il a été reçu. Il est tenu à la disposition du public dans les préfectures et dans les mairies.

Art. 2. – Les mesures mentionnées au premier alinéa de l'article 1° sont prises par le préfet de région, même lorsque la procédure d'autorisation des arnénagements, ouvrages ou travaux relève exclusivement de la compétence d'un ministre.

Toutefois, lorsque ces aménagements, ouvrages ou travaux affectent ou sont susceptibles d'affecter des biens culturels maritimes, le ministre chargé de la culture exerce les compétences dévolues au préfet de région par le présent décret. Il est saisi du dossier par le maître d'ouvrage. La commission consultative compétente est le Conseil national de la recherche archéologique prévu au titre le du décret du 27 mai 1994 susvisé.

Art. 3. – Dans les cas mentionnés aux 1º à 5º de l'article 1ª, le préfet de région est saisi :

1º Pour les permis de construire, les permis de démolir, les autorisations d'installations ou de travaux divers et les autorisations de lotir, par le préfet de département qui lui adresse un exemplaire complet du dossier, des qu'il a reçu les éléments transmis par le maire en application, respectivement, des articles L. 421-2-3, R. 430-5, R. 442-4-2 et R. 315-11 du code de l'urbanisme;

2º Pour les zones d'aménagement concerté, par l'autorité compétente pour arrêter le périmètre et le programme de la zone, qui adresse au préfet de région le projet de création dont elle est saisie;

3º Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 4º de l'article 1º, dans les conditions définies à l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme;

4º Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 5º de l'article 1ª qui sont soumis à une autorisation administrative autre qu'une autorisation d'urbanisme, par le service chargé de recevoir la demande d'autorisation, qui adresse une copie du dossier de demande au préfet de région;

5° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 5° de l'article 1° qui ne sont pas soumis à une autorisation administrative, par la personne ayant la charge de réaliser l'étude d'impact, qui adresse celle-ci au préfet de région, en même temps qu'un dossier décrivant les travaux projetés, notamment leur emplacement prévu sur le terrain d'assiette.

Pour les travaux sur des monuments historiques mentionnés au 6° de l'article 1°, la saisine du préfet de région au titre de l'autorisation exigée par la loi du 31 décembre 1913 vaut sai-

sine au titre du présent décret.

Loi du 27 septembre 1941, (extrait)

portant réglementation des fouilles archéologiques (validée par ordonnance n 45-2092 du 13 sept. 1915), modifiée par décrets n° 61-357 et 61-358 du 23 avril 1961 et ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.

(JO des 15 oct. 1911, 11 sept. 1915, 25 avril 1961 et 21 octobre 1958)

TITRE PREMIER

ARTICLE PREMIER.- Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation. La demande d'autorisation doit être adressée au ministère des affaires culturelles; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre. Dans les deux mois qui suivent cette demande et après avis du conseil supérieur de la recherche archéologique, le ministre des affaires culturelles accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller; il fixe en même temps les prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être effectuées.

TITRE III

ART. 14.- Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismaique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délais au préfet. Celui-ci avise le ministre des Affaires culturelles ou son représentant.

Si des objets ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

Le ministre des Affaires culturelles peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été effectuées, ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes mesures utiles pour leur conservation.

ART. 15.- Si la continuation des recherches présente au point de vue de la préhistoire, de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie un intérêt public, les fouilles ne peuvent être poursuivies que par l'Etat, ou après autorisation de l'Etat, dans les conditions prévues aux chapitres ler et II du présent décret.

À titre provisoire, le ministre des Affaires culturelles peut ordonner la suspension des recherches pour une durée de six mois à compter du jour de la notification.

Pendant ce temps, les terrains où les découvertes ont été effectuées sont considérés comme classés et tous les effets du classement leur sont applicables.

Loi n° 80-532 du 15 Juillet 1980 (O du 16/07/1980)

ARTICLE PREMIER. Le titre du § 6 de la section IV du chapitre IV du titre ler du livre III du Code penal est modifié ainsi qu'il suit:

"§ 6. Dégradation de monuments et d'objets d'intérêt public."

<u>ART. 2.-</u> L'article 257 du Code pénal est remplacé par les articles 257, 257-1 et 257-2 suivants:

ART. 257.- Quiconque aura intentionnellement détruit, abattu, mutilé ou dégradé des monuments, statues et autres objets destinés à l'utilité ou à la décoration publique, et élevés par l'autorité publique ou avec son autorisation, sera puni d'un emprisonnement d'un mois à deux ans et d'une amende de 500 à 30 000 F.

ART. 257-1.- Sera puni des peines portées à l'article 257 quiconque aura intentionnellement:

...soit détruit, abattu, mutilé ou dégradé un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit;

...soit détruit, mutilé, dégradé, détèrioré des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques...

Décret nº 86-192 du 5 février 1986, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme:

ARTICLE PREMIER.- Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du commissaire de la République, qui consulte le directeur des antiquités. En ce qui concerne le permis de démolir, faute d'avis motivé du commissaire de la République dans le délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, un avis favorable est réputé intervenu dans les conditions précisées ci-dessus.

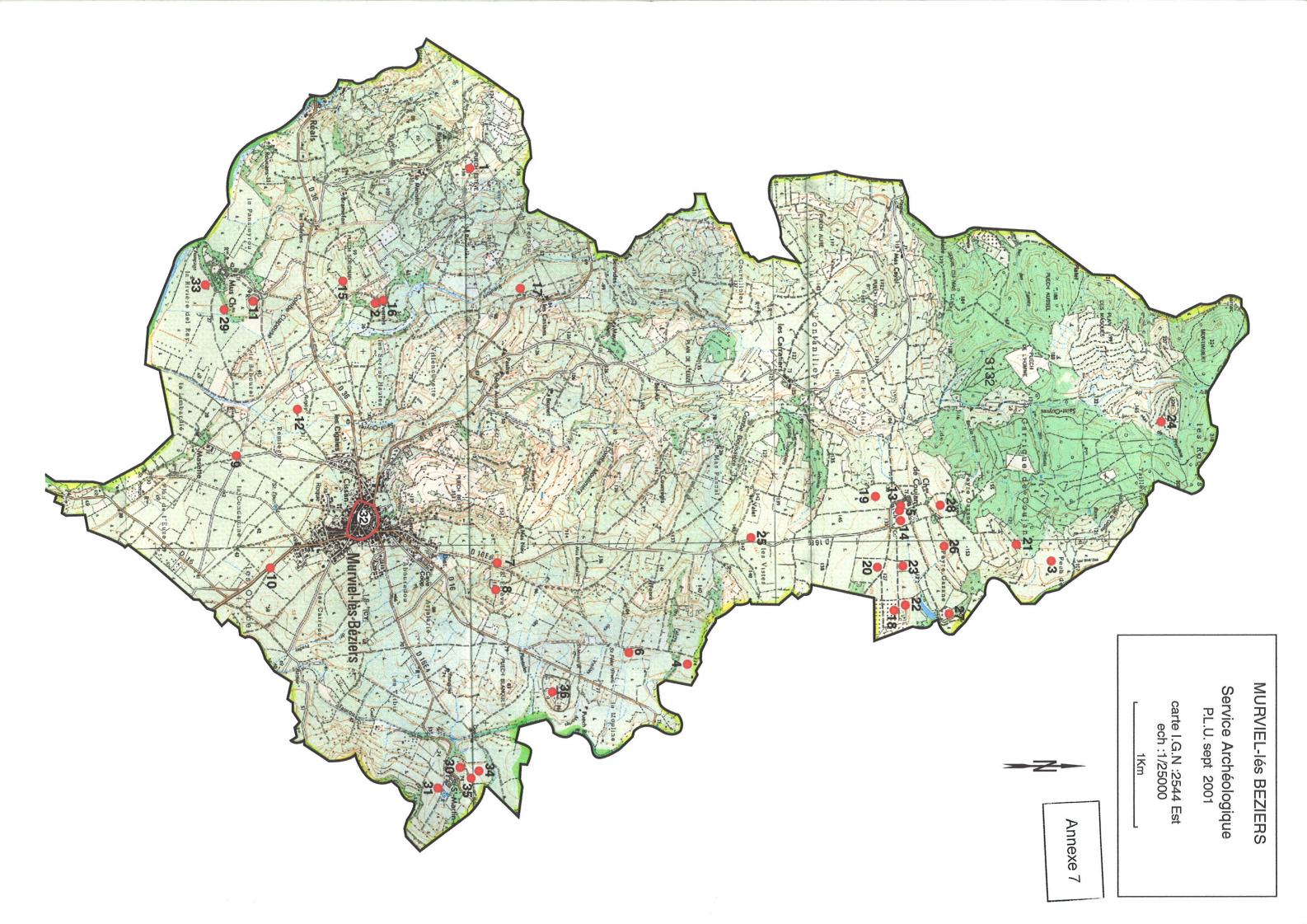
ART. 2.- Le I,2 (d) de l'article 123-18 du code de l'urbanisme est modifié comme suit:

"Les zones, dites zones ND, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique" (le reste sans changement).

ART. 3.- Au second alinéa de l'article R 112-6 du code de l'urbanisme, les mots: aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales sont complétés par les mots: ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Article R.111.3.2 du code de l'úrbanisme (décret n°77-755 du 7 juillet 1977)

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation. de 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.



annexe 12. prescriptions relatives à la lutte contre l'incendie et à la protection civile

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GENERALES

RELATIVES AUX CONTRAINTES LIEES A L'ACCESSIBILITE DES ENGINS DE SECOURS ET A L'ORGANISATION DE LA DEFENSE INCENDIE

I - ACCESSIBILITÉ:

1.0. – En application des dispositions de la réglementation générale et spécifique attachée aux constructions selon leur destination ou de leur distribution intérieure, celles-ci sont desservies : soit par une « VOIE-ENGINS », une « VOIE-ECHELLES » ou par un « ESPACE LIBRE ». (cas propre aux établissements recevant du public).

« Voie-engins »:

Les «voies-engins » permettant aux véhicules de secours et de lutte contre l'incendie d'accéder aux constructions devront avoir les <u>caractéristiques minimales</u> ciaprès :

- largeur minimale de la voie : 8 mètres, comportant une bande de roulement répondant aux caractéristiques ci-dessous, quel que soit le sens de circulation suivant lequel elle est abordée,
- largeur minimale de la **bande de roulement** : (bandes réservées au stationnement exclues)
 - 3,00 mètres, pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12 m,
 - 6,00 mètres, pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12 m,
- force portante suffisante pour un véhicule de 130 kilo-Newtons (dont 40 kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres),
- rayon intérieur des tournants : R=11 mètres minimum,
- surlargeur extérieure ou intérieure : S=15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres),
- pente inférieure à 15%,
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,50m de hauteur.

« Voie-échelles »:

Une « Voie-échelles » est nécessaire pour permettre les secours et la défense incendie des bâtiments dont le plancher bas du dernier niveau est à au moins 8 mètres de hauteur par rapport au niveau de la chaussée accessible aux véhicules des services d'incendie.

Les constructions concernées sont : les immeubles d'habitation de 3^{ème} et 4^{ème} famille, les E.R.P. assujettis, certaines installations classées pour la protection de l'environnement et certaines constructions soumises aux dispositions du Code du travail.

Cette voie utilisée pour la mise en station des échelles aériennes est une partie de la « voie engins » aux caractéristiques renforcées mentionnées ci-dessous :

- longueur minimale 10 mètres,
- largeur minimale de la bande de roulement supérieure ou égale à 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues),
- distance entre le bord de cette voie et la façade du bâtiment :
 - >1 mètre et <8 mètres si cette voie est parallèle à la façade,
 - <1 mètre si cette voie est perpendiculaire à la façade,
- pente inférieure ou égale à 10%,
- résistance au poinçonnement fixée à 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre,
- si cette section de voie n'est pas une voie publique, elle doit lui être raccordée par une « voie engins » utilisable par les engins de secours.

« Espace libre » (E.R.P. seulement):

Lorsque cette disposition est acceptée par la Commission de Sécurité compétente, « l'espace libre » doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- plus petite dimension de « l'espace libre » > 8 mètres,
- aucun obstacle à l'écoulement du public ou à l'accès et à la mise en œuvre des matériels nécessaires pour opérer les sauvetages et combattre le feu,
- distance entre les issues du bâtiment et la « voie-engins » : < 60 mètres,
- largeur minimale de l'accès à « l'espace libre » depuis la « voie-engins » :
 - 1,80 mètres lorsque le plancher bas du dernier niveau accessible au public est de 8 mètres au plus au-dessus du sol,
 - 3 mètres lorsque le plancher bas du dernier niveau accessible au public est à plus de 8 mètres au dessus du sol.
- 1.1. Pour tous les projets de construction d'établissements recevant du public ou d'établissements classés pour la protection de l'environnement, <u>le nombre des accès aux construction seront déterminés par le S.D.I.S.</u> en fonction de la catégorie de l'établissement, lors de l'examen des dossiers d'autorisation d'exploiter ou de permis de construire.

« Voies en impasse »:

1.2. - Point de retournement : Sans préjudice des avis techniques émis par d'autres services (ex. :enlèvement des ordures ménagères), lorsqu'une voie en impasse, d'une longueur supérieure ou égale à 100 mètres, est destinée à desservir un lotissement comprenant exclusivement des habitations de 1^{ère} ou 2^{ème} famille, le S.D.I.S. imposera au concepteur d'aménager à l'extrémité de cette voie une aire de retournement utilisable par les véhicules d'incendie.

Cette plate-forme, (Té de retournement, Vé de retournement, placette circulaire...) comportera des tournants dont le rayon intérieur doit être \geq à 11 mètres et le rayon extérieur \geq 15,5 mètres(*).

(*) Calcul du rayon extérieur minimum : rayon intérieur 11 mètres + bande de roulement de 3 mètres + sur largeur de: 15/11 soit 1,36m = au total : 15,36 mètres arrondis à 15,50m.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 100 mètres destinées à desservir tout autre type de projet d'urbanisme ne sont pas admises.

1.3. – Les voiries en impasse d'une longueur de moins de 100 mètres comportant une partie en 'voie-échelles' doivent avoir une bande de roulement (bandes réservées au stationnement exclues), d'une largeur minimale de 7 mètres afin de permettre le passage de front ou le croisement de deux engins de secours.

« Chemins »:

1.4. — Quand il est nécessaire de réaliser des chemins reliant la 'voie engins' aux bâtiments ou plusieurs bâtiments entre eux dans une même enceinte ; lorsque ces chemins doivent être utilisés par les services de secours (ex.: pour la mise en place des établissements de tuyaux d'incendie, pour l'acheminement des matériels de sauvetage, etc...), ceux-ci doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Caractéristiques	Habitations	E.R.P.	I.G.H.
Largeur	1,80 mètres	1,80 mètres	1,80 mètres
Longueur	1 ^{ère} et 2 ^{èrne} famille : 60 mètres Autres familles : 50 mètres	60 mètres	30 mètres
Résistance	Sol compact et stable	Sol compact et stable	Sol compact et stable
Pente	<= 15%	<= 10%	<= 10%
Marches (escalier)	Interdit	Interdit	Interdit

« Voies privées »:

1.5. - Pour les projets de constructions d'habitations de 1^{ère} ou 2^{ème} famille situées à plus de 60 mètres de l'entrée normale de la parcelle depuis la voie publique, il devra être conservé un accès au bâtiment d'une largeur minimale de 3 mètres, d'une hauteur libre minimale de 3,50 mètres et d'une surface à la force portante suffisante pour supporter le passage d'un véhicule de type ambulance.

L'entretien de cette voie privée incombe au(x) propriétaire(s) ou à leurs ayants droit.

« Barrières et portails »:

1.6. – Tous les projets d'installation de <u>bornes rétractables</u>, <u>de barrières ou tout</u> <u>autre dispositif</u> interdisant temporairement ou non la circulation automobile sur les voies utilisées par les Sapeurs-Pompiers lors des interventions de secours, <u>doivent être soumis à</u> l'avis technique du S.D.I.S.

« Plantations et mobiliers urbains »:

- 1.7. Les maîtres d'ouvrage veilleront à ce qu'aucune entrave ne gêne la circulation des véhicules de secours tels que plantations, mobilier urbain, etc., en prenant toutes les mesures structurelles nécessaires.
 - 1.8. L'implantation des arbres doit préserver :
 - l'accès aux façades pour les échelles aériennes,
 - l'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des sapeurs-pompiers.

Ceci impose le contrôle de leur croissance et leur élagage périodique, comme prévu par le règlement sanitaire départemental.

« Stationnements des véhicules » :

1.9. - Les règlements de lotissement, de copropriétés, etc... devront indiquer clairement l'interdiction du stationnement 'sauvage' des véhicules quels qu'ils soient, sur les trottoirs, accotements ou sur les parties de chaussée non prévues à cet effet, de nature à empêcher ou même seulement retarder l'accès des moyens de secours publics aux hydrants ou aux constructions.

Selon le cas, des dispositifs anti-stationnement devront être installés et si nécessaire, l'interdiction du stationnement devra être réglementairement signalisée.

« Recalibrage des voies »:

- 1.10. Lorsque le recalibrage des voies est rendu nécessaire en raison des modifications du site concerné tels que :
 - · aménagement de voies ou zones piétonnes,
 - aménagement d'emplacement de stationnement payant pour les véhicules,
 - aménagements des carrefours,

ces travaux doivent faire l'objet de dossiers spécifiques qui devront être soumis à l'avis technique du S.D.I.S.

La préservation des caractéristiques des « voies-engins » ou des « voies-échelles », le maintien du bon accès aux hydrants et aux aires de mise en œuvre des matériels sera alors vérifié.

II - MOYENS DE SECOURS :

RISQUES COURANTS

2 - Les moyens de défense contre le <u>risque courant d'incendie</u> sont déterminés par la réglementation visée (voir dernière page).

Il en résulte globalement que les sapeurs-pompiers <u>doivent pouvoir disposer en</u> tout endroit et en tout temps d'un minimum de 120 m³ d'eau utilisable en 2 heures.

Ces besoins en eau peuvent être satisfaits soit, à partir du réseau de distribution existant, soit à partir de points d'eau naturels ou artificiels.

La densité d'implantation, la distance entre deux hydrants(*) et entre l'hydrant et le risque courant à couvrir, la simultanéité des débits sur 2 hydrants successifs sont déterminés dans les <u>prescriptions techniques particulières</u> ci-après, en fonction du zonage.

(*) On appelle « hydrant » un poteau d'incendie ou une bouche d'incendie.

RISQUES PARTICULIERS

- 3 Tous les nouveaux projets d'urbanisme à risques particuliers tels que par exemple :
 - les plans d'aménagement économique ou de zone, (P.A.E. Z.A.E.)
 - les autres opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain,
 - les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à autorisation d'exploiter ainsi que tous les entrepôts quel que soit leur classement,

- les établissements recevant du public (E.R.P.),
- les habitations de plus de 3 niveaux,
- les sites présentant des difficultés particulières pour l'intervention des services de secours,

devront être soumis à l'avis du S.D.I.S. et feront l'objet d'une analyse technique particulière qui sera réalisée par un instructeur désigné par le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours lors de la demande de permis de construire ou de la demande d'autorisation d'exploiter.

3.1. - <u>Le risque particulier d'incendie</u> sera alors apprécié en fonction de la nature des installations et de l'établissement dans son ensemble, de la nature de(s) l'activité(s) exercée(s), des produits stockés, des sources de dangers, des flux et des enjeux ciblés.

Les établissements à risques particuliers les plus importants sont notamment :

- les <u>ERP de type M, S, et T</u> (arrêté ministériel du 25/06/80) et notamment ceux non équipés d'un dispositif d'extinction automatique autonome, dimensionné en fonction de la nature du stockage et de l'activité réellement présente en exploitation, en fonction des règles de l'art et des référentiels existants;
- toutes les <u>Installations Classées pour la Protection de l'Environnement</u> soumises à autorisation d'exploiter (Code de l'Environnement);
- tous les entrepôts (I.C.P.E.) soumis à simple déclaration.

Les autres établissements, sauf cas particuliers et définis comme tels, peuvent être classés, par le S.D.I.S., à risque courant (voir le point 2).

- 3.2. Pour les nouveaux projets d'urbanisme cités au point 3 ci-dessus, les besoins en eau seront définis, au cas par cas, par le S.D.I.S. lors de la réalisation du plan d'attaque à priori des Sapeurs-Pompiers.
- 3.3. Le volume d'eau total nécessaire à l'extinction de l'incendie sera alors calculé par le S.D.I.S. en regard des moyens nécessaires à l'extinction de l'incendie généralisé de la <u>cellule(*)</u> la plus défavorisée, et cela, <u>sur une période de 2 heures</u>. (Attention ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépôts d'hydrocarbures).
- (*) On appelle « cellule », la superficie à défendre en cas d'incendie, déterminée par la plus grande surface de la zone non recoupée au sens réglementaire du terme, soit par un mur coupe feu de degré 1 heure minimum pour les E.R.P. ou coupe feu 2 heures minimum pour les I.C.P.E. (conformes à l'arrêté du 3/08/1999) ou un espace libre (allée) d'une largeur de 10 mètres minimum. Cette distance pourra être majorée par le S.D.I.S. compte tenu des flux thermiques, de la hauteur des stockages, de la hauteur relative des bâtiments voisins et du type de construction.

Il est précisé que la surface de la « cellule » peut être majorée par le S.D.I.S. qui prendra en compte une surface développée lorsque les planchers haut ou bas ne présentent pas le degré coupe feu exigé. C'est notamment le cas des installations en mezzanine.

3.4. - En complément des hydrants existants, en adéquation avec les possibilités du réseau de distribution d'eau et selon la géométrie des bâtiments, <u>l'implantation de nouveaux P.I. ou B.I. pourra être demandée</u> y compris des hydrants à gros débit (2000 litres/minute).

Le réseau de distribution d'eau devra être capable de fournir les <u>débits simultanés</u> nécessaires aux hydrants défendant chacun des établissements concernés (voir le point 3.5 suivant) ainsi qu'éventuellement leurs <u>systèmes d'extinction automatique à eau</u> tels que les sprinkleurs.

Si le réseau de distribution d'eau ne permet pas de satisfaire les besoins en eau calculés par le S.D.I.S., il sera demandé au concepteur du projet, la mise en place <u>d'une ou de plusieurs réserves d'eau</u>. L'utilisation de cette solution technique doit rester exceptionnelle.

- 3.5. Dans le cas du risque particulier important, la répartition de ces hydrants normalisés et/ou des réserves d'eau nécessaires sera au minimum : (Attention ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépôts d'hydrocarbures).
 - 1 er hydrant à 100 mètres au maximum de l'accès à la cellule la plus défavorisée,
 - 2^{ème} hydrant obligatoire à moins de 150 mètres du 1^{er} hydrant,
 - distance maximale entre tous les hydrants : 200 mètres,
 - simultanéité minimum des débits sur 3 hydrants consécutifs: 180 M³/h pendant 2 heures,
 - les autres points d'eau nécessaires (hydrants ou réserves d'eau) selon le débit défini par l'étude technique du S.D.I.S. <u>devront être situés dans un rayon de 400 mètres</u> au maximum de l'accès principal de l'établissement concerné,
 - réseau bouclé ou maillé indispensable.

EAU BRUTE

3.6. – <u>Les ressources privées en eau</u>, (sociétés privées de distribution d'eau brute) sauf celles exclusivement destinées à la lutte contre l'incendie, ne peuvent pas être prises en compte par le S.D.I.S. comme moyens en eau disponibles pour la lutte contre l'incendie des E.R.P., des I.G.H., des I.C.P.E. mentionnées au point 3.2 et des habitations de 3^{ème} et 4^{ème} famille.

En effet, la lutte contre l'incendie relève du service public obligatoire.

La fourniture par ces sociétés d'une prestation de distribution d'eau brute pouvant servir d'appoint à la lutte contre l'incendie <u>ne s'inscrit nullement dans cette mission de</u> service public et ne peut s'v substituer.

Dans tous les cas, les contrats avec ces sociétés prévoient des <u>possibilités</u> d'interruption de la fourniture de l'eau incompatible avec une permanence de protection.

Les ressources privées en eau constituées par les exploitants pour servir exclusivement à la défense contre l'incendie doivent faire l'objet d'une étude spécifique et d'un avis technique du SDIS.

POTEAUX D'INCENDIE

TYGUN

- 4. Les poteaux d'incendie doivent être d'un <u>diamètre minimum de 100^{mm}</u> et être conforme à la norme NF S 61-213 pour les spécifications techniques et à la norme NF S 62-200 pour les règles d'implantation. Notamment, les règles de volume de dégagement et de positionnement par rapport à la chaussée accessible aux engins de lutte contre l'incendie devront être strictement respectées. (cf. § 5 et 6 de la norme NF S62-200).
- 5. Les travaux de pose (ou de déplacement) des <u>poteaux d'incendie ne se feront</u> <u>qu'après consultation écrite du S.D.I.S.</u> avec fourniture des plans appropriés.

Le Chef du Centre d'Incendie et de Secours des Sapeurs-Pompiers du centre de 1^{er} appel sera destinataire de l'attestation de conformité délivrée par l'installateur. (cf. § 7 de la norme NF S62-200)

- 6. Les canalisations devront, pour alimenter efficacement en débit et en pression les poteaux d'incendie considérés, être <u>au minimum d'un diamètre de 100^{mm}</u> et celles devant alimenter simultanément plusieurs poteaux d'incendie ou d'autres hydrants à gros débit, être largement dimensionnées de manière à assurer le débit total <u>correspondant</u>.
- 7. Les réservoirs (châteaux d'eau) devront contenir un volume d'eau suffisant (minimum 120 m³ disponibles en 2 heures) et/ou, avec la mise en œuvre éventuelle de pompes ou de sur-presseurs, de fournir l'eau permettant d'assurer le débit simultané demandé aux poteaux d'incendie défendant la zone considérée pendant 2 heures minimum.
- 8 Le <u>maillage</u> du réseau de distribution est exigé dans les zones artisanales et dans les zones urbaines centrales.

Dans les autres zones U et AU péri-urbaines le maillage du réseau de distribution est vivement souhaité par le SDIS car il évite qu'une avarie mineure élimine la défense incendie de tout un secteur.

Dans les zones rurales à habitats individuels diffus ou agricoles le maillage du réseau de distribution n'est pas imposé.

9. – Les dépenses d'investissement et d'exploitation des hydrants du réseau public relèvent du budget général de la commune.

La <u>vérification de la conformité constante des poteaux et bouches d'incendie</u> aux spécifications des normes et les opérations d'entretien demeurent de la responsabilité de la commune en l'absence de convention de transfert de compétence vers le S.D.I.S.

Les contrôles des débit et pression aux sorties des hydrants, effectués régulièrement par les Sapeurs-Pompiers, ne sont pas de nature à engager la responsabilité du S.D.I.S.

La commune devra, au fur et à mesure de l'évolution de la consommation d'eau, de la modification ou de l'extension du réseau, vérifier si celui-ci est toujours en mesure de satisfaire les besoins du service incendie.

CONSULTATION DU SDIS

- 10. Le S.D.I.S. devra être consulté dans les plus rapides délais sur les projets ou travaux ayant une influence notable sur la distribution des secours tels que :
 - Projets d'aménagement de zones,
 - Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
 - Établissements Recevant du Public,
 - Nouveaux lotissements,
 - Immeubles d'habitation de plus de 3 étages,
 - Campings,
 - Création de voirie,
 - Implantation de bornes rétractables et tout autres barrièrages,
 - Évolution des schémas de circulation,
 - Changement de dénomination des voies,
 - Modification des réseaux de distribution d'eau potable,
 - <u>Projets d'implantation</u>, <u>de suppression ou de déplacement de poteau</u> d'incendie).
 - Certaines déclarations de travaux relatives à la réalisation de portails ou clôtures, réhabilitation d'immeubles etc...
 - Demandes de certificat d'urbanisme quand la question de la défense incendie et de l'accessibilité des secours peut être posée.
- 11. Le maître d'ouvrage ou le gestionnaire des projets cités au point 10 fera parvenir à :

Monsieur le Directeur, Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault, Service Prévision départemental 150, rue Super Nova 34570 VAILHAUQUES, par écrit les pièces suivantes (sous format A3 maximum):

- description du projet (activités, nature et quantité des produits stockés, hauteur de stockage, sources de dangers, flux et enjeux ciblés),
- plan de masse avec nom des rues, au 1/2000ème ou 1/1000ème,
- plans du réseau Alimentation Eau Potable (AEP) réseau actuel et réseau projeté, indiquant les diamètres des canalisations, le maillage, l'implantation des hydrants,
- procès verbal de réception des travaux pour les poteaux incendie avec mention des valeurs de pression statique et dynamique et de débits mesurés dans le respect de la norme NF S 62-200.

Cette liste est non limitative et le S.D.I.S. pourra demander au responsable du projet de fournir d'autres pièces qu'il jugera utiles à l'étude ou à la réalisation des plans d'interventions des Sapeurs-Pompiers.

RISQUE FEU DE FORET:

12 - Sans préjudice de l'avis ou des prescriptions émises par les autres services de l'État concernés.

les dispositions du Code Forestier et en particulier de l'article L.322-3 (Loi du 9 juillet 2001), définissant notamment les contraintes liées au débroussaillement et à son maintien <u>aux abords des constructions sur une profondeur de 50 mètres</u>, ainsi que les voies privées y donnant accès <u>sur une profondeur de 10 m</u> de part et d'autre de la voie,

devront être intégralement respectées.

En particulier, les parties du territoire communal situées dans ou à moins de 200 mètres des zones sensibles, ou délimitées par le Maire (Zones U), ou définies dans le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (P.P.R.I.F.) devront être débroussaillées et maintenues en cet état en permanence.

Les terrains, destinés aux opérations de création de zones d'aménagement, de lotissements, de construction d'exploitation industrielle ou artisanale, d'espaces verts liés à une association foncière urbaine, doivent être débroussaillés et maintenus en cet état en permanence.

Les terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et leurs abords (50 mètres), devront être débroussaillés et maintenus en cet état en permanence.

Les opérations de débroussaillement et de maintien dans cet état doivent être accomplies <u>avant le 15 avril de chaque année</u>. Les produits issus du débroussaillement (rémanents) devront être éliminés avant cette date.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral permanent n° 2002 0I 1932 du 25 avril 2002 définissant les contraintes liées à l'emploi du feu, notamment pour les opérations de débroussaillement, doivent être intégralement respectées.

Le récépissé du dépôt de la déclaration d'incinération effectuée par les propriétaires ou leurs ayants droits pour l'incinération des végétaux coupés ou sur pied, doit être envoyé par télécopie (resto seul), sans délai, par le Maire au S.D.I.S., Centre Opérationnel Départemental d'Incendie et de Secours (CODIS) Fax : 04-67-84-81-95 et à la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt.

Les règlements de lotissement devront mentionner la <u>servitude légale de</u> <u>débroussaillement</u>, les dispositions du Code Forestier et en particulier :

- l'article L 321-5-3 relatif à la définition du débroussaillement,
- l'article L 322-3 définissant l'obligation du débroussaillement,
- l'article R 322-6 mentionnant l'obligation de débroussaillement même sur la propriété d'autrui aux frais du propriétaire bénéficiaire,
- l'article L 322-9-2 relatif à la violation de l'obligation de débroussailler passible d'une amende de 30 euros par mètre carré soumis à l'obligation de débroussaillement,

devront y être largement explicités.

RISQUE INONDATION:

- 13 Pour tout projet d'urbanisme, en complément d'une étude hydraulique, le maître d'ouvrage devra adresser au Maire, avec copie au S.D.I.S., une note détaillée mettant en évidence la prise en compte du risque inondation par l'énumération des mesures compensatoires mises en œuvre.
 - ⇒ Cette déclaration devra mentionner, en particulier, que toutes les dispositions du règlement du P.P.R.I. de la commune ont bien été appliquées,
 - ⇒ Dans tous les cas il conviendra d'énumérer d'une manière exhaustive :
 - les mesures prises pour la limitation maximale de l'imperméabilisation du sol.
 - les mesures prises pour **compenser la majoration du risque** due à la réalisation des constructions et des aménagements collectifs constituant les surfaces étanchées, par notamment :
 - la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales judicieusement dimensionnés pour le stockage temporaire de l'eau dans la proportion de 100 litres par m² imperméabilisé,
 - la mise en œuvre de techniques favorisant l'infiltration des eaux sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir...)
 - les mesures relatives au maintien de la viabilité des accès aux habitations lors des fortes précipitations locales ou en cas de crue, afin de permettre aux habitants d'évacuer dans une direction judicieusement choisie où ils pourront être mis en sécurité rapidement,

- les mesures prises, concernant la **préservation de la transparence maximale de l'écoulement** des eaux et d'expansion des crues, notamment le
 dimensionnement du réseau pluvial pour des précipitations d'occurrence
 décennale.
- les mesures prises concernant la limitation et la maîtrise des débits et des vitesses d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, canalisées ou non,
- les mesures à prendre et à maintenir dans le temps concernant l'aménagement des espaces non construits qui doivent être mis en culture, plantés d'arbres ou de haies par les propriétaires, exploitants, ou utilisateurs,
- les mesures relatives à la rétention temporaire des eaux pluviales reçues sur la parcelle,
- les mesures de **prévention**, de **protection** et de sauvegarde individuelle qui incombent aux particuliers, et notamment les mesures :
 - concernant l'arrimage des cuves de gaz ou d'hydrocarbures enterrées ou non, des citernes sous pression ainsi que tous les récipients contenant des engrais liquides, des pesticides et autres produits dangereux pour l'environnement;
 - concernant le **balisage des bords de piscine** afin d'en visualiser l'emprise en cas de recouvrement, etc.
- les mesures prises pour l'information de la population et particulièrement la réalisation d'un plan d'alerte, de secours et d'évacuation en cas d'inondation,
- les mesures prises pour éviter tout accident occasionné par le soulèvement des bouches d'égout (tampons verrouillables).

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES MINIMALES EN FONCTION DU ZONAGE

<u>Zones U</u>: Zone urbaine à usage d'habitations, d'équipements collectifs, services et activités diverses, zone déjà urbanisée, zone où les équipements publics en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

Besoins en eau pour les immeubles d'HABITATIONS et de BUREAUX

X			·		
Défense Incendie Type d'immeuble	Densité minimale d'implantation des P.I. de 100 ^{mm}	Distance(¹) entre le PI le plus proche et l'entrée du bâtiment(²)le plus défavorisé.	Distance (²) maximale entre 2 P.I. consécutifs	Débit horaire global exigé sur zone	OBSERVATIONS
Habitations individuelles de 1 ^{ère} et 2 ^{ème} famille	1 par carré de 4 hectares	150 mètres		60 m³/h pendant 2 heures	Dans les communes rurales, le P.I. peut être remplacé par une réserve d'eau centrale de 120 m ³ à moins de 400 mètres après étude par le SDIS.
Habitations collectives de 3 em famille A	2	150 mėtres		120 m³/h pendant 2 heures	
Habitations collectives de 3 ^{ème} famille B	2	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche (5)	200 mètres	120 m³/h pendant 2 heures	
Habitations collectives de 4 ^{ème} famille	3	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche (5)	Lorsque la le débit horaire	180 m³/h pendant 2 heures	
Immeuble de Grande Hauteur habitations	3	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche (5)	global impose la présence de plusieurs	180 m³/h pendant 2 heures	Réseau maillé obligatoire
Immeuble de bureaux H \leq 8 m et S \leq 500 m ² - (⁴)	1	150 mėtres	poteaux, ils doivent être implantés dans un	60 m³/h pendant 2 heures	rescau mante obligatore
Immeuble de bureaux H \leq 28 m et S \leq 2000 m ² - (⁴)	2	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche (5)	rayon maximum 400 mètres.	120 m³/h pendant 2 heures	
Immeuble de burcaux H \leq 28 m et S \leq 5000 m ² - (⁴)	3	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche (⁵)		180 m³/h pendant 2 heures	
Immeuble de bureaux S > 5000 m²- (4)	4 de 100 ^{mm} ou 2 de 100 mm + 1 de 150 ^{mm}	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche (5)		240 m³/h pendant 2 heures	
Immeuble de Grande Hauteur à usage de bureaux (⁴)	4 de 100 ^{nun} ou 2 de 100 mm + 1 de 150 ^{nun}	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche (5)		240 m³/h pendant 2 heures	

- (¹) La distance doit être mesurée en empruntant soit une chaussée, soit un chemin stabilisé d'une larguer minimale de 1,80 mètre praticable par un dévidoir.
- (²) La distance doit être mesurée en empruntant l'axe des voies carrossables.
- (³) Il s'agit soit de l'accès principal de l'habitation considérée, soit de l'escalier de l'immeuble, le plus éloigné du poteau d'incendie.
- (4) H: Il s'agit de hauteur du plancher bas du niveau le plus haut par rapport au seuil de référence,
 - S: Il s'agit de la surface développée non recoupée (la notion de surface est définie par la zone délimitée par des parois et/ou planchers coupe feu de degré 1 heure minimum, sauf pour les I.G.H. où le degré coupe feu doit être de 2 heures.
- (5) Il s'agit de la distance maximale lorsqu'une colonne sèche est imposée.

Besoins en eau pour les ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC :

Les établissements recevant du public sont spécialement répertoriés, pour le calcul des besoins en eau, en 4 classes :

Classe 1: Type N – Restaurants,

Type L – Salles de réunion, de spectacle (sans décor ni artifice),

Type O - Hôtels,

Type R – Établissements d'enseignement,

Type X - Établissements sportifs couverts,

Type U – Établissements sanitaires,

Type J – Maisons de retraite,

Type V – Établissements de culte.

Classe 2: Type L – Salles de réunion (avec décor et/ou artifices),

Type P – Dancings, discothèques,

Type Y – Musées.

Classe 3: Type M – Magasins,

Type S – Bibliothèques,

Type T – Salles d'exposition.

Classe 4: Classes 1,2 et 3 avec risque sprinklé.

Le S.D.I.S. considère le risque comme sprinklé si :

- une protection autonome, complète et dimensionnée en fonction de la sature du stockage et de l'activité réellement présente dans l'exploitation, en fonction des règles de l'art et des référentiels existants;
- l'installation est entretenue et vérifiée régulièrement ;
- l'installation est en service en permanence.

Pour la définition des besoins en eau pour les E.R.P. de bureaux (Type W), se référer au tableau précédent.

Pour la définition des besoins en eau des autres E.R.P. de type EF, SG, CTS, REF, PS, OA, PA, GA et les campings, une étude spécifique doit être réalisée par le SDIS.

Dans le tableau ci-dessous, les valeurs ne sont données qu'à titre indicatif, une étude particulière de la défense incendie de chaque établissement doit être menée en collaboration avec le S.D.I.S.

La durée d'application de l'eau pour l'extinction de l'incendie est fixée à 2 heures.

Les réseaux alimentant les hydrants mentionnés doivent être impérativement maniés. Les poteaux d'incendie doivent être normalisés.

Défense Incendie Classe d'E.R.P.	Nombre de P.I. de 100 ^{mm} (ou de 150 ^{mm})	Distance maximale (¹) entre le PI le plus proche et l'entrée du bâtiment considéré (³).	Distance (²) maximale entre 2 P.I. consécutifs	Débit horaire global des hydrants exigé sur zone, principe de calcul en fonction des surfaces (4):
Classe 1		150 mètres ou 60 mètres si colonne sèche (⁵)	Répartition des poteaux d'incendie selon la	De 0 à 3 000 m² : 60m3/h par fraction de 1 000 m² Au-delà : ajouter 30m³/h par fraction de 1 000 m²
Classe 2	Le nombre de poteaux d'incendie est déterminé selon le débit horaire global exigé, avec un minimum de 2	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche (⁵)	géométrie des bâtiments. L'ensemble des hydrants nécessaires à l'obtention du débit total doivent être implantés dans un cercle de rayon maximum 400 mètres.	Classe 1 X 1,25
Classe 3		100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche (5)		Classe 1 X 1,5
Classe 4		150 mètres ou 60 mètres si colonne sèche (⁵)		De 0 à 4 000 m2 : 60m3/h par fraction de 1 000 m ² avec un maximum de 180m3/h. De 4 001 à 10 000 m ² : 240 m ³ /h. Au-delà de 10 000m ² : ajouter 60m ³ /h par fraction de 10 000 m ²

⁽¹) – La distance doit être mesurée en empruntant soit une chaussée, soit un chemin stabilisé d'une larguer minimale de 1,80 mètre praticable par un dévidoir. Elle doit permettre la mise en œuvre aussi rapide que possible des lances des Sapeurs-Pompiers tout en évitant d'exposer dangereusement les engins d'incendie.

⁽²) – La distance doit être mesurée en empruntant l'axe des voies carrossables.

⁽³) – Il s'agit soit de l'accès principal de l'immeuble considéré, soit de l'escalier de l'immeuble, le plus éloigné du poteau d'incendie.

^{(4) –} Il s'agit de la surface développée non recoupée (la notion de surface est définie par la zone délimitée par des parois et/ou planchers coupe-feu de degré 1 heure minimum,

^{(5) -}Si la colonne sèche est imposée par la réglementation.

. . . 2000

Besoins en eau pour les INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT soumises à déclaration et pour tous les entrepôts :

Le dimensionnement des besoins en eau pour couvrir le risque incendie dans les établissements industriels fera l'objet dans tous les cas d'une étude spécifique par le service Prévision du S.D.I.S.

Zones AU: Zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

- Défense incendie soumise à étude préalable du S.D.I.S.
- Besoins en eau pour la lutte contre l'incendie identiques à la zone U selon les types de bâtiments en projet.
- Réseau bouclé ou maillé indispensable,
- Pour chaque projet de construction d'un établissement recevant du public, la défense incendie devra être soumise à l'étude préalable du SDIS. Lorsque cette étude mettra en évidence la nécessité de faire intervenir plusieurs fourgon d'incendie, les besoins en eau devront alors être réalisés par un nombre hydrants suffisants avec un minimum de 2. Le réseau de distribution d'eau devra être capable de fournir les débits simultanés nécessaires aux hydrants les défendant ainsi qu'éventuellement leurs systèmes d'extinction automatique tels que les sprinkleurs.

Zones A: Zones agricoles comprenant des constructions et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou liées à l'exploitation agricole:

- Défense incendie soumise à étude préalable du S.D.I.S.
- Besoins en eau pour la lutte contre l'incendie assurés si possible par un hydrant normalisé ou si non par une réserve incendie de 120 m³ d'eau minimum utilisables en 2 heures, par tout temps et implantée à 400 mètres au maximum du lieu à défendre,
- Si plusieurs points d'eau sont nécessaires : distance entre deux points d'eau de 300 mètres au maximum,
- Les territoires communaux comportant de nombreuses parties au couvert végétal sensible à l'incendie, bien que non soumis au décret 92-273 du 23 mars 1992 requièrent la mise en place de moyens de secours adaptés définis par le S.D.I.S.

<u>Zones N</u>: Zones naturelles et forestières de richesse naturelle et économique, agricole comprenant des terrains réservés à l'exploitation agricole, élevage, exploitation des ressources du sous-sol ou de la forêt :

- Défense incendie soumise à étude préalable du S.D.I.S.

- La réalisation de tout bâtiment lié à l'exploitation agricole ou des ressources du sous-sol ou de la forêt doit entraîner une mise en place d'une défense incendie obligatoire par un hydrant normalisé ou à défaut par une réserve incendie de 120 m3 minimum, utilisable par les Sapeurs-Pompiers en tout temps et implantée à 400 mètres au maximum du lieu à défendre.
- Toutes les zones comportant des parties au couvert végétal combustible jouxtant des habitations devront être débroussaillées et entretenues comme telles conformément au Code Forestier et à l'Arrêté préfectoral du 25 avril 2002.

Zones prévues permettant l'installation d'un camping :

- Défense incendie soumise à étude préalable du S.D.I.S.
- Les dispositions des arrêtés préfectoraux du 2 juillet 1982 et du 13 mai 1996 définissant notamment les contraintes liées à l'accès des secours et les ressources en eau pour la lutte contre les incendies devront être respectées.

REGLEMENTATION VISEE: (liste non exhaustive)

- Code de l'Urbanisme, (en particulier : art. L111-2, L332-15, L443-2, R111-2, R111-4, R111-9, R123-24, R126-3, R315-29, R421-5-1, R421-50, R421-53, R460-3),
- Code de la Construction et de l'Habitation : art L.123-1 et L.123-2, LIVRE PREMIER TITRE II, et notamment :
 - l'arrêté ministériel du 25/06/80 modifié (notamment les articles MS) pour la mise en œuvre des moyens de secours fixés par les dispositions particulières liées aux types d'E.R.P.;
 - . l'arrêté ministériel du 18/10/77 modifié (articles GH) pour ce qui concerne les Immeubles de Grande Hauteur;
 - . l'arrêté ministériel du 31/01/86 modifié concernant la sécurité incendie dans les immeubles d'habitations.
- Code de l'Environnement : LIVRE V et les différents textes relatifs aux I.C.P.E.,
- Code Forestier: LIVRE III Titre 2, (Loi du 4/12/1985, Loi du 6/07/1992, Loi du 9/07/2001), articles L
 321-5-3, L
 322-9-2, R
 322-6,
- Code du Travail, Livre 2, Titre III, pour les établissements ne relevant que du Code du Travail, et notamment :
 - les décrets du 31/03/1992,
 - l'arrêté ministériel du 5/08/1992 modifié,
 - la circulaire ministérielle du 14/04/1995,
- Circulaires interministérielles n°465 du 10/12/1951 et du 20/02/1957,
- Circulaires ministérielles du 30/03/1957 et du 9/08/1967,
- Arrêté ministériel du 1/02/1978 relatif au règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs-pompiers.
- Arrêté Préfectoral permanent du 25/04/2002 relatif à la prévention des incendies de forêts.
- Normalisation française (NF S 61-213, NF S 62-200, etc...)

annexe 13. prescriptions relatives aux essences végétales à utiliser dans les espaces libres – zone N2a

ARBRES

Piémonts

Chêne vert

Quercus ilex: hauteur 6 m et ø 4 m • croissance lente • sol rocailleux et calcaire • rustique • feuillage dense persistant • supporte une taille architecturée • alignement en réseau secondaire et tertiaire



Erable de Montpellier

Acer monspessulanum: h. 5 m et ø 4 m
• croissance lente • sols calcaires et secs • très résistant à la sécheresse • petites feuilles couleur or en automne • aligneneunes couleur or en automne • alignement en réseau tertiaire et jardin • caduc



Micocoulier

Celtis australis: h. 15 m et ø 8 m • arbre symbolique du Languedoc • croissance lente • sols pas trop argileux • résistant à la sécheresse • enracinement profond • en réseau primaire et larges avenues • caduc



Mûrier blanc

Morus alba: h. 5 m et ø 5 m • croissance lente • tous sols • rustique • bel ombrage avec grandes feuilles découpées • sup-porte la taille mais avec un rythme régu-

Autres essences : Chêne blanc (Quercus pubescens) : parcs - Pin d'Alep (Pinus halepensis) : jardin en garrigue - Arbre de Judée (Cercis siliquastrum) : alignement en réseau tertiaire et jardin - Erable à feuilles d'obier (Acer opalus): alignement en réseau tertiaire et jardins pour les plateaux - Olivier (Olea europea) - Laurier-sauce (Laurus nobilis)



grandes fleurs rose violacé en jaunes du début février à fin automne • fleurs rouge oran- corymbes en hiver • très ré- abondante au printemps et des fleurs jaune vif en avril avril/mai • très résistant à la mars • résistant à la séche- sécheresse resse • soleil à mi-ombre fruits en automne à ombre sistant • peut être taillé • soleil en automne • nombreuses espèces espèces



Ciste Coronille Grenadier à fleurs Laurier tin Sauge arbustive Sauge de Jérusalem

Cistus x purpureus : h. 1,50 m Coronilla glauca : h. 1,50 m • Punica granatum : h. 3/4 m Viburnum tinus : h. 2/3 m Salvia gregii x microphylla Phlomis fruticosa : h. 1/2m •
• croissance rapide • tous croissance rapide • tous croissance rapide • tous croissance rapide • tous sols • croissance moyenne • tous h. 1 m • croissance rapide • tous sols sols calcaires et caillouteux • calcaires • feuillage persistant vert tous sols • feuillage persistant vert tous sols • feuillage persistant vert mat • vert bleuté • fleurs para-timées • feuillage caduc coloré en sombre • fleurs blanches en vert foncé • floraison pourpre gris vert à port arrondi • gran-time fleurs para-time de fleurs para-time en sombre • fleurs blanches en vert foncé • floraison pourpre gris vert à port arrondi • gran-time en sombre • fleurs para-time en sombre •









Autres essences : Buplèvre (Bupleurum fruticosum) - Myrte (Myrtus communis) - Cistes (Cistus x shanbergii - Cistus x pulverulentus - Cistus albidus - Cistus monspeliensis)
Filaire (Phyllirea latifolia et angustifolia) - Leucophyllum frutescens - Pistachier (Pistachia terebinthus)

NTES VIVACES



Gaura lindheimeri







Œnothère à fleurs Perovskia atriplici- Teucrium x lucidrys Valériane





Verveine

h. 1 m et ø 0,60 m · roses - Œnothera spe- folia «Blue Spire» h. 0,40 m et ø 0,50 m · Centranthus ruber : Verbena venosa (ou croissance très rapide · ciosa : h. 0,30 m et ø 1 h. 1 m et ø 0,80 m · croissance moyenne · h. 0,60 m et ø 0,50 m · rigida) : h. 0,30 m et masse légère de fleurs m · croissance très rapide, croissance rapide · feuil-coussin de feuilles persis-croissance rapide · sol ø 0,80 m · croissance blanc rosé du printemps envahissant · feuilles fines lage gris découpé avec tantes vert sombre avec caillouteux · feuilles semi-persistantes avec fleurs violet clair tout l'été floraison rose foncé en persistantes vertes avec nante de feuilles dentées linéaire vert pourpre · 1 à fleurs rose tendre au printemps et à fleurs violet intense en 2 tailles par an · 3/m² temps · couvre-sol · 3/m² courte · 2/m² ombre · 4/m² été · couvre-sol · 3/m²

PLANTES GRIMPANTES •

• Le rôle bio-climatique des plantes grimpantes

Les plantes grimpantes présentent bien des avantages, outre l'habillage des murs, des pergolas et des tonnelles. Plantées devant les façades, elles jouent un rôle d'isolant thermique indéniable. Leur efficacité est encore supérieure si elles sont accrochées sur un support désolidarisé du mur d'environ 10 cm, permettant une ventilation naturelle entre le mur et le feuillage, évitant donc que la trop forte chaleur réverbérée par le mur ne les dessèche. Les plantes grimpantes vont ainsi créer une zone tampon, protectrice des murs, avec moins de chaleur accumulée et un confort supérieur autant dans l'habitat qu'à proximité d'une terrasse. Le choix de la plante grimpante doit être ciblé en fonction de l'exposition, de son caractère caduc ou persistant, du type de support ou de revêtement mural.





Bianoane. Trompette de Jericho

port • feuillage caduc • fleurs persistantes vert luisant • à corolles rouge saumon grappes de fleurs blanc pur sombre en été • variété jaune en mars • résiste à l'ombre («Flava») • orange vif (x ta- • à besoin d'un support type gliabuana «Mme Galen») • grillage racines aériennes



Clématite d'Armand



Ipomée

croissance très rapide • fines 5 m • croissance rapide sur tiges volubiles avec petites support • feuillage fin avec feuilles en cœur • sur grillage fleurs blanches parfumées ou arbre • grandes fleurs de liseron bleu violet l'été • craint le froid (feuillage détruit à -3°) mais redémarre rapidement de souche chaque année support • feuillage in avec fleurs blanches parfumées en grappes sur tiges volubiles en juin • résiste à mi-ombre • Jasminum polyanthum à fleurs blanches au revers rose mais moins rustique



Jasmin officinal

Ipomea learii : h. et l. 10 m • **Jasminum officinale :** h et l.



Chèvrefeuille du Japon

Lonicera japonica : h et l. 10 m • croissance rapide sur support • feuillage persistant sur tiges volubiles vigoureuses • fleurs parfumées en juin blanches et jaunes (variété «Halliana») ou blanches, jaunes et rouges (variété «Chinensis») • résiste à mi-ombre



envahissant



Bignogne rose

Solanum jasminoïdes : h et **Podranea ricasoliana :** h et l. 6 m • croissance très rapide l. 10 m • croissance rapide sur tout support • fines tiges et vigoureuse en longs sar-volubiles semi-persistantes ments sur feuillage persistant avec grappes de fleurs bleu- (caduc à -5°c) • sur support



Plumbago du Cap

mi-ombre



Rosier banks

Plumbago capensis: het l.5m • Rosa banksiae: het l.10 m • croissance moyenne • feuillacroissance rapide sur longues ge persistant vert clair (caduc tiges sarmenteuses souples • volubiles semi-persistantes ments sur feuillage persistant à -5°c) sur support à fleurs bleu- (caduc à -5°c) • sur support • fleurs en petites grappes tées en été et automne • lé- mural ou grillage • fleurs en bleu pâle d'août à novembre pes blanches (variété «Alba gèrement parfumée • variété corolles roses striées de vio- à fleurs blanches («Alba») • let en octobre et novembre • variété varieté varieté

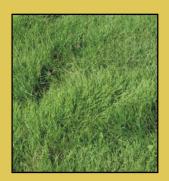


Jasmin de Chine ou étoilé Trachlospermum jasminoï-

des: h et l. 8 m • croissance moyenne • feuillage persistant résistant et compact avec tiges volubiles s'adaptant bien à des supports grillagés · fleurs en grappes blanches parfumées en juin • préfère la mi-ombre

ces : Glycine - Wisteria sinensis : système racinaire et aérien puissant. Griffe de chat - Macfadyena ou Doxantha unguis cati : fleurs jaunes en mai sur rameaux s'accrochant sur un mur plein sud. Rosier Mermaid - Rosa «Mermaid»: rosier sarmenteux vigoureux à très grandes fleurs simples jaunes en été.

PLANTES COUVRE-SOL



Gazon des Mascareignes

Zoysia tenuifolia: h. 10 cm • tapis compact de graminées basses se rapprochant du gazon • développement en rhizomes traçants • couvre le sol en 1 an (densité 6/8 godets au m²) • résiste au piétinement • jaunit en hiver • à besoin de chaleur pour se développer



Lippia

Lippia nodiflora: h. 3 cm • tapis dense de feuilles persistantes avec petites fleurs blanc rosé au printemps • couvre le sol en 1 an (densité 4 godets au m²) • résiste au piétinement et à mi-ombre • feuillage en partie caduc en hiver • résiste au sel

en niver - resiste

Autres essences : (4 godets au m²)
Frankenia laevis, tapis de feuilles serrées avec fleurs roses au printemps)
Matricaria tchihatchewii, feuillage découpé avec marguerites blanches en fin de printemps
Dichondra repens, feuilles rondes serrées pour tapis à mi-ombre et ombre

Une alternative aux pelouses consommatrices d'eau et de tonte

Les plantes couvre-sol, vivaces et graminées, répondent aux critères du développement durable, à savoir économie et meilleure gestion de l'eau, limitation des engins à moteur (tondeuse). Les plantes couvre-sol sont bien adaptées pour des petites surfaces et dans des conditions de passages peu intensifs*.

*Une préparation du sol soignée est indispensable ainsi qu'un desherbage régulier la première année jusqu'à la couverture totale du sol

Les graminées sont aussi une alternative pour les massifs extensifs non arrosés avec des effets de moutonnement et des inflorescences en automne : les familles des Miscanthus, des Pennisetum et des Stipa (attention au réensemencement) présentent des caractéristiques identiques aux plantes méditerranéennes (résistance à la sècheresse et aux sols médiocres).



CONSEILS DE PLANTATION

• Conditions de milieu

Toutes les plantes répertoriées dans ce document répondent aux critères liés aux milieux du département de l'Hérault :

- climat sec et chaud l'été, froid l'hiver
- exposition au vent et au plein soleil (sauf spécificités indiquées : mi-ombre, ombre)
- sols argilo-calcaires, pauvres en matières organiques, dominants dans l'Hérault
- résistance à la sècheresse estivale et parfois hivernale.

Les plantes sélectionnées pour les plaines et piémonts ne sont pas adaptées pour le littoral mais le contraire est possible.

• Conditions de mise en œuvre

- préparation de sol avec décompactage profond, apport conséquent d'amendements naturels (compost ou fertilisation organique) à renouveler chaque année
- réseau d'arrosage goutte à goutte avec programmation limitée pour aider les plantes à l'enracinement (à maintenir trois ans maximum)
- paillage bio-dégradable avec matériaux naturels (limitation des arrosages et des adventices)
- plantation conseillée de septembre à décembre, période où les sols chauds et les pluies d'automne favorisent un enracinement supérieur au printemps
- taille des végétaux limitée à une fois par an en fin de floraison ou en fin d'hiver.

Les arbres proposés sont adaptés aux conditions de milieu urbain (rues-parkings) à condition qu'une fosse de plantation conséquente soit réalisée (minimum 4 m³) avec un système de tuteurage triple ou quadruple et sangles (cf dossiers **Chicane**: l'arbre). Les arbustes sont recommandés pour des haies en mélange ou des massifs en milieu urbain et rural, en favorisant des compositions de masses végétales mixtes avec des vivaces. Les annuelles peuvent être utilisées en complément de massifs.

Bibliographie

- Paysage, pollens et santé Conseil Régional du Languedoc-Roussillon / DRASS Service Santé Environnement / CAUE de l'Hérault Ed. AME, 1999
- La haie méditerranéenne collection Pas à Pas Ed. Edisud, 2001
- Les jardins de garrigue V. Bombal Ed. Edisud, 1995
- Plantes tolérant la sécheresse J. Taylor La maison rustique, 1994

Crédits photographiques

CAUE de l'Hérault et avec l'aimable autorisation des pépinières E. Dubois et O. Filippi

Renseignements / contacts

CAUE de l'Hérault

19 rue Saint Louis • 34000 Montpellier • Tél. 04 99 133 700 Site Internet • http://herault.caue-lr.org annexe 14. arrêté du 28 septembre 2007 relatif à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping et modifiant le code de l'urbanisme

6 octobre 2007

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Texte 10 sur 121

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT DURABLES

Arrêté du 28 septembre 2007 relatif à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping et modifiant le code de l'urbanisme

NOR · DEVU0764243A

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi et la ministre de la santé, de la jeunesse et des sports,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 111-30 à R. 111-46;

Vu l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, modifiée par l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 relative à la fonction publique territoriale;

Vu le décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance nº 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, modifié par le décret nº 2007-817 du 11 mai 2007 relatif à la restauration immobilière et portant diverses dispositions modifiant le code de l'urbanisme;

Vu l'arrêté du 6 juin 2007 relatif au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme.

Arrêtent

Art. 1er. - Il est inséré dans le chapitre Ier du titre Ier du livre Ier de la troisième partie (arrêtés) du code de l'urbanisme une section II ainsi rédigée :

« Section II

« Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping

« Sous-section I

« Résidences mobiles de loisirs

« An. A. 111-2. – Pour l'application de l'article R. 111.33, sont regardés comme résidences mobiles de loisirs les véhicules répondant à la norme NF "S 56 410 résidences mobiles : Définition et modalités d'installation".

« Art. A. 111-3. - La preuve de la conformité à cette norme incombe aux constructeurs, installateurs ou importateurs.

« Sous-section II

« Caravanes

« Art. A. 111-4. — La réglementation prévue aux articles R. 111-39 et R. 111-43, limitant ou interdisant le stationnement des caravanes, est portée à la connaissance des usagers par un affichage permanent à la mairie de la commune concernée.

« Art. A. 111-5. – Des panneaux, conformes au modèle annexé à la présente section, implantés sur les principales voies d'accès à la commune signalent l'existence de cette réglementation.

« Sous-section III

« Terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs

«Art. A. 111-6. — Les aménagements et installations des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs doivent respecter les normes d'urbanisme. d'insertion dans les paysages et d'aménagement définies par les articles A. 111-7 à A. 111-10.

6 octobre 2007

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Texte 10 sur 121

« Paragraphe 1

« Terrains de camping

- « Art. A. 111-7. Les aménagements et installations des terrains de camping doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques elimatiques et topographiques pour :
 - « l° Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur :
- « a) des hébergements tels que tentes, habitations légères de loisirs au sens de l'article R. 111-31, résidences mobiles de loisirs au sens de l'article R. 111-37;
 - « b) des aménagements autres que les bâtiments installés sur le périmètre de l'établissement,
- « au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.
- « Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce que les façades des caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers de ce qui est visible depuis l'extérieur du terrain.
- « 2º Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs sur le périmètre du camping et visibles de l'extérieur.
- « 3º Limiter l'occupation maximale des hébergements tels que tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs, auvents et terrasses amovibles exclus, à 30 % de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.
- « 4º Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.
- « 5" Organiser les circulations à l'intérieur du terrain dans le respect de son environnement, des impératifs de sécurité et de la mobilité des installations, par des voies d'un gabarit suffisant, des parkings intégrés au site, une signalétique et un éclairage homogènes et appropriés.
- « Art. A. 111-8. Si des contraintes environnementales, topographiques ou architecturales ne permettent pas de respecter la limitation mentionnée au 1° de l'article A. 111-7, le permis d'aménager peut exceptionnellement accorder une dérogation, à condition d'imposer des prescriptions particulières, notamment en ce qui concerne les teintes des façades et des toits.

« Paragraphe 2

« Parcs résidentiels de loisirs

- «Art. A 111-9. Les aménagements et installations des parcs résidentiels de loisirs doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour :
 - « l' Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur :
- « a) Des hébergements tels qu'habitations légères de loisirs au sens de l'article R. 111-31, résidences mobiles de loisirs au sens de l'article R. 111-33, caravanes au sens de l'article R. 111-37;
 - « É) Des aménagements autres que les bâtiments installés sur le périmètre de l'établissement,
- « au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.
- « Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce que les façades des caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers du périmètre visible.
- « 2º Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et caravanes sur le périmètre du parc résidentiel de loisirs et visibles de l'extérieur.
- « 3º Limiter l'occupation maximale des hébergements tels que habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et caravanes, auvents et terrasses amovibles exclus, à 20 % de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.
- « 4º Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.
- « 5º Organiser les circulations à l'intérieur du parc résidentiel de loisirs dans le respect de son environnement, des impératifs de sécurité et de la mobilité des installations, par des voies d'un gabarit suffisant, des parkings intégrés au site, une signalétique et un éclairage homogènes et appropriés.
- « Art. A. 111-10. Si des contraintes environnementales, topographiques ou architecturales ne permettent pas de respecter la limitation mentionnée au 1º de l'article A. 111-7, le permis d'aménager peut exceptionnellement accorder une dérogation, à condition d'imposer des prescriptions particulières, notamment en ca qui concerne les teintes des façades et des toits. »
- Art. 2. Les normes des terrains de camping annexées à l'article A. 443-7, dans sa rédaction antérieure à l'arrêté du 6 juin 2007 susvisé, demeurent applicables jusqu'à l'intervention des arrêtés prévus par l'article D. 332-1 du code du tourisme.

6 octobre 2007

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Texte 10 sur 121

Art. 3. - Le présent arrêté entrera en vigueur le 1er octobre 2007.

Art. 4. – Le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le directeur des études économiques et de l'évaluation environnementale, le directeur du tourisme et le directeur général de la santé sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 28 septembre 2007.

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, E. CREPON Par empêchement du directeur des études économiques et de l'évaluation environnementale : L'adjoint au directeur, P. DE MONTLIVAULT

La ministre de l'économie, des finances et de l'emploi, Pour la ministre et par délégation : Le directeur du tourisme, M. CHAMPON

La ministre de la santé,
de la jeunesse et des sports,
Pour la ministre et par délégation:
Par empêchement du directeur général de la santé:
La sous-directrice de la prévention
des risques liés à l'environnement
et à l'alimentation,
J. BOUDOT

ANNEXE

MODÈLE DE PANNEAU DE SIGNALISATION ANNEXÉ À L'ARTICLE A. 111-4

