

MURVIEL-LES-MONTPELLIER



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PROCEDURE	APPROBATION
Elaboration du PLU	12 février 2008
1 ^{ère} modification du PLU	2 juin 2010
2 ^{ème} modification du PLU	25 janvier 2017

SOMMAIRE

Table des matières

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U.....	10
CHAPITRE I.....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua.....	10
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	11
SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	16
CHAPITRE II.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub.....	17
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	18
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	19
SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	26
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU	27
CHAPITRE I.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb	27
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	27
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	29
SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	38
CHAPITRE II.....	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUd	38
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	38
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	39
SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	42
TITRE IV – DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	49
CHAPITRE I.....	49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	49
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	50
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	51
SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL.....	55
CHAPITRE II.....	56
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	56
CARACTERE DE LA ZONE	56
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	57
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	58
SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	61
CHAPITRE III.....	62
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	62
SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	64
SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	68

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

ARTICLE II – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRE LEGISLATION OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

SECTION 1 : LES REGLES GENERALES ET LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC

- 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 – stationnement,
- R 111-14-2 respect des préoccupations d'environnement,
- R 111-15 respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R 111-21 respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

SECTION 2 : LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

- Les lois L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme
- L'article L 111-1-1 du code de l'urbanisme : les PLU doivent être compatibles avec les lois d'aménagement et d'urbanisme, les directives territoriales d'aménagement, et les orientations des schémas de cohérence territoriale

SECTION 3 : LES AUTRES TEXTES

- la loi du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs
- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992
- la loi sur le bruit du 31 décembre 1992
- la loi paysage du 8 janvier 1993
- la loi Barnier du 2 février 1995
- décret du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996, relatifs au classement des voies
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996
- la loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999
- la loi du 30 décembre 2000 sur la solidarité et le renouvellement urbains
- la loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2000
- la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003
- la loi du 1^{er} août 2003 sur l'archéologie préventive

SECTION 4 : LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Ils sont régis par la loi du 27 septembre 1941 et les décrets du 5 février 1996 et du 23 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.

SECTION 5 : LE SURSIS A STATUER

L'article L 111-7 du code de l'urbanisme fixe la liste des cas où il peut être opposé un sursis à statuer sur une demande d'occuper ou d'utiliser le sol.

Ces cas sont prévus à l'article L 111-9, L 111-10, L 123-6(dernier alinéa), L 311-2 et L 313-2(alinéa 2) du code de l'urbanisme.

SECTION 6 : LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont instituées et gérées selon leur propre législation. Elles trouvent leur fondement dans des textes spécifiques, autres que le code l'urbanisme.

Conformément aux articles L 126-1 et R 126-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit comporter en annexe, les servitudes d'utilité publique.

A l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'élaboration du P.L.U., soit à l'institution d'une servitude nouvelle, seules les servitudes annexées au P.L.U. sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation.

SECTION 7 : LES OPERATIONS D'UTILITE PUBLIQUE

L'article L 111-9 du code de l'urbanisme instaure un sursis à statuer dès qu'il y a une opération d'utilité publique.

L'article L 421-4 du code de l'urbanisme dispose que, dès la publication de l'acte déclarant une opération d'utilité publique, le permis de construire peut être refusé pour des travaux de constructions compris dans le périmètre de l'opération.

SECTION 8 : LES REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Dans le cadre de la procédure de lotissement, des règles d'urbanisme spécifique peuvent être établies en complément des dispositions du P.L.U., conformément à l'article R 315 e) du code de l'urbanisme. Ces règles particulières, contenues dans le dossier d'autorisation de lotir sont applicables concomitamment aux dispositions du P.L.U., durant une période de dix ans, ces règles peuvent être maintenues à la demande des colotis, selon les modalités prévues à l'article L 315-2-1, 2^{ème} alinéa.

Aux termes de l'article R 123-14, la liste des lotissements concernés par ce maintien est reportée en annexe au PLU. Il est souhaitable que l'article 2 du titre I du règlement du PLU précise ces dispositions, à titre d'information, et renvoie à la liste figurant en annexe, ainsi qu'au plan les repérant, s'il existe.

Dans l'ensemble des lotissements, les dispositions du règlement du plu seront applicables après la période de 10 ans où le règlement du lotissement devient caduc.

Les lotissements répertoriés sur la commune sont: le clos des Pins, Le Panama, Les Carignans, Les Hauts de Murviel, Les Capitelles, Le stade, Lou Perdigal, Le village, Les Oliviers I et II, Rouvière Longue, Le jardin des lumières, les amandiers, Les Clapissous, Les écoles, L'Adret, Bellevue, Les Clauzes, L'Olivier.

SECTION 9 : LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Le plan d'aménagement de zone et le règlement propre à la ZAC sont supprimés. C'est désormais dans le plan local d'urbanisme que devront figurer les règles d'aménagement.

SECTION 10 : LES PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Leurs périmètres visés à l'article R 123-13 ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols (L332-9). Ils sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques.

ARTICLE III -DIVISION DU TERRITOIRE

SECTION 1 : LES ZONES DU PLU

les zones urbaines : U

Ce sont des zones déjà bâties et desservies par les réseaux publics. Selon l'article R123-5 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.

Trois types de **zone U** sont définis sur la commune :

Ua : correspondant au centre ancien (habitat dense)

Ub : correspondant à la périphérie (habitat pavillonnaire à densifier)

les zones urbanisables : AU

Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Selon l'article R 123-6 peuvent être classés en **zone à urbaniser**, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Trois types de **zone AU** sont définis sur la commune :

AUb : secteur d'urbanisation future.

Dans cette zone, le secteur **AUb1** est un secteur dit « fermé », car non équipé et dont les réseaux existants à proximité du secteur n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il ne sera ouvert à l'urbanisation qu'à la faveur de la réalisation de réseaux publics et de voies d'accès d'une capacité suffisante pour un aménagement cohérent du secteur, et d'une modification du Plan Local d'Urbanisme, les deux conditions étant cumulatives.

AUd : zone, non équipée, destinée à l'implantation d'activités après réalisation des divers équipements. Cependant, par anticipation sur la réalisation par la commune des équipements publics, ces activités peuvent s'y implanter sous certaines conditions.

les zones agricoles : A

Selon l'article R123-7 peuvent être classées 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 zones naturelles et forestières : N

Selon l'article R 123-8 peuvent être classés en **zone naturelle et forestière** les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière.

Cette zone comprend trois secteurs indicés :

N1 : concernant le site de l'oppidum et une zone

N2 correspondant à un lagunage.

N Dédicée : correspondant au projet d'éco parc, axé sur le développement éthique culturel et touristique. Cette zone sera couverte par un PAEN.

SECTION 2 : LES ZONES INONDABLES

Conformément au décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 la commune est dotée d'un Plan de Prévention des Risques Naturels de la Vallée de la Brue, prescrit par arrêté préfectoral en date du 12 octobre 2000 et arrêté le 08 mars 2002.

Il détermine les mesures de protection et de prévention à mettre en œuvre pour les risques naturels d'inondations. Ces mesures sont détaillées dans la pièce **V** du dossier de PLU.

En application des articles R 111-2 et R 111-3, l'existence de risques naturels ou assimilés conduit à distinguer une zone inondable rouge et une zone inondable bleue, sur la commune de Murvièl les Montpellier.

Ces deux zones sont assorties d'un règlement qui détermine les mesures de protection et de prévention à mettre en œuvre.

- zone rouge R : zone inondable naturelle, peu ou non urbanisée, d'aléa indifférenciés
- zone bleue Bp : zone inondable naturelle soumise à un risque de ruissellement pluvial.
- zone bleue Bn : zone inondable non urbanisée exposée à des risques moindres (champs d'expansion des crues où les hauteurs d'eau pour la crue de référence sont inférieures à 0,50 mètres).

SECTION 3 : EMPLACEMENTS RESERVES ET ESPACES BOISES CLASSES

Des contraintes d'urbanisme peuvent être instituées dans le plan local d'urbanisme ; elles sont réglementées par le code de l'urbanisme.

- les emplacements réservés par les articles L 123-2.b, L423-1, R 123-12.c.
- les espaces boisés classés par les articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-4 ;

ARTICLE IV - LES ADAPTATIONS MINEURES

L'article L 123-1 (avant dernier alinéa) du code de l'urbanisme prévoit que «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».

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, mais uniquement si elles remplissent les trois conditions suivantes :

- si ces adaptations sont rendues nécessaires par l'un des trois motifs définis par l'article L 123-1 du code de l'urbanisme : nature du sol, configuration de la parcelle et caractère des constructions avoisinantes.
- si elles restent limitées.
- à condition de faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

ARTICLE V - ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

. Les modalités de contrôle et d'entretien d'assainissement non collectif sont définies par les arrêtés du 6 mai 1996.

. Les communes délimitent, après enquête publique des zones d'assainissement collectif et des zones d'assainissement non collectif (art. L2224-10 du Code Général des collectivités territoriales).

. Les immeubles non raccordés au réseau public doivent être dotés d'un assainissement autonome dont les installations seront maintenues en bon état de fonctionnement (code de la santé publique).

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U

Il s'agit d'une zone déjà urbanisée et équipée qui comprend deux secteurs :

- U a qui correspond au centre ancien, avec un habitat dense
- U b qui correspond à un habitat pavillonnaire (Ub et Ub1)

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE :

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre de l'agglomération. Elle comprend essentiellement de l'habitat, des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Valorisation et protection du patrimoine architectural et paysager du centre ancien.
- Protection et mise en valeur du champ de visibilité de l'église. Le champ de visibilité de l'église comprend tout immeuble, nu ou bâti, visible depuis l'église ou en même temps qu'elle dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres (loi du 31-12-1913 art. 1,3°).
- Mixité urbaine (habitat individuel, équipements de proximité et activités).

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

. Dans son ensemble, la zone Ua se caractérise par :

- l'admission de toutes constructions à usage d'habitations, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- Toute autorisation d'occupation du sol devra être soumise à l'Architecte des Bâtiments de France en application de l'article R 421-38-4 du Code de l'Urbanisme.

La zone Ua est concernée par l'existence d'une zone à risque répertoriée sur le plan de prévention des risques d'inondation.

SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

- L'ouverture et l'exploitation de carrières;
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les terrains de campings-caravanages, les parcs résidentiels de loisirs (terrains destinés à recevoir des habitations légères de loisirs);
- Les aires de stationnement des caravanes ;
- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, parcs d'attractions, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicule susceptibles de contenir au moins dix unités;
- Les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées,
- Le stationnement des véhicules de plus de 3.5T
- Les forages sauf aux nécessaires réalisés dans le cadre de l'intérêt public par un organisme public.

Article 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective, de commerce, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement 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 volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Eau:

- Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes dans le respect des prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental (article 16).

Assainissement :

- Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans les conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.
- Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Murviel-les-Montpellier.
- Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet (conforme à une étude hydraulique et géotechnique). Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil. Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

Electricité - Téléphone – Télédistribution :

- Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Dans l'éventualité d'une impossibilité, l'installation doit être la plus discrète possible et réalisée en torsadé et en façade.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

- Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Article 6 - 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 déjà construites ; dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.
- Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :
 - Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante adjacente, dans le but de former une unité architecturale.
 - Et pour les équipements publics d'infrastructure d'intérêt général.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Sur une profondeur maximale de 12 m à partir de l'alignement les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlots ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.
- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant présentant une valeur architecturale qui n'est pas contigu à la limite séparative.
- Au-delà de la bande de 12 mètres à compter de l'alignement les constructions doivent être édifiées de telle manière que :
 - Lorsque le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. La règle de prospect étant $L = H/2$ La hauteur étant prise à l'égout du toit concerné.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres. La règle de prospect étant $L = H/2$. La hauteur étant prise à l'égout du toit concerné.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4,00 mètres de hauteur totale.

Article 9 - Emprise au sol

- Sans objet

Article 10 - Hauteur des constructions

- De façon générale aucune surélévation de bâtiment existant n'est autorisée.
- Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur aux faîtages homogènes, toute construction nouvelle, doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti.
- Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage non homogènes, toute construction nouvelle, doit être réalisée, soit en se raccordant sur l'égout de toiture d'une des constructions contiguës, soit en respectant une hauteur d'égout de toiture comprise entre les hauteurs d'égouts des constructions contiguës. Dans les deux cas, la hauteur du faîtage doit être comprise entre les hauteurs des faîtages des

bâtis contigus.

- La hauteur totale maximale sera de 8,5 mètres au faîtage.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et protection du paysage

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives organisées.
- 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.
- Les panneaux photovoltaïques et solaires seront proscrits dans un souci d'esthétique.
- Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Toitures :

- Les couvertures seront en tuile canal ou similaire, de teinte claire ou vieillie. Les versants de la toiture doivent privilégier le sens des constructions existantes afin de respecter l'homogénéité de toitures (vue aérienne pressentie dans l'espace paysagé).
- Cependant, les toitures-terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles dans la limite de 15m².

Façades :

- Toutes les façades devront être en enduits. Dans certains cas, selon la qualité de l'appareillage les façades pourront être en pierres apparentes. Toute solution sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Clôture:

- Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte similaire aux façades.
- Les murs de clôture auront une hauteur maximale de 1,80m.

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, tel que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Lignes électriques :

- Cf article 4 TITRE II

Article 12 - Stationnement

Prescriptions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement 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.
- Il est exigé :
 - Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, au moins une place de stationnement par logement.
 - Pour les nouvelles constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- Modalités d'application
 - Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

Article 13 - Espaces libres et plantations

- Protection des paysages : les arbres existants devront être conservés ou replantés avec les mêmes qualités.

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone d'habitation à faible densité composée essentiellement d'habitat individuel réalisé isolément ou dans le cadre d'un lotissement, d'équipements publics, services, artisanat.

Cette zone est située en prolongement du centre ancien.

PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Mixité urbaine (habitat, équipements de proximité et activités).
- Densification de la zone Ub et Ub1 en continuité du centre ancien pour permettre une homogénéité paysagère avec celui-ci.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

- . Dans son ensemble la zone Ub se caractérise par :
 - l'admission de toutes constructions à usage d'habitations, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- . La zone Ub comprend un secteur Ub1 afin de prendre en compte des variations concernant l'occupation et l'utilisation du sol, les règles du C.O.S et l'implantation des constructions.
- . En zone Ub1 :
 - Un COS plus fort pour redensifier la zone et favoriser l'implantation de commerces, les activités et les services de proximité.
 - Des règles spécifiques en matière d'implantation des constructions pour éviter le mitage et une plus grande homogénéité de la zone.

Les zones Ub et Ub1 sont concernées par l'existence d'une zone à risque R, Bp et Bn répertoriée sur le plan de zonage.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupations ou Utilisations du sol interdites

- L'ouverture et l'exploitation de carrières;
- Les dépôts quels qu'ils soient (caravane, mobil home, habitat léger de loisirs), les aires de stationnement des caravanes ;
- Les terrains de campings-caravanages, les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les forages pour l'exploitation et l'usage de l'eau souterraine.
- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, parcs d'attractions, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicule susceptibles de contenir au moins dix unités;
- Les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées.
- Le stationnement des véhicules de plus de 3.5T
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;

Article 2 - Occupations ou Utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective, de commerce, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- Les lotissements.
- Les classes démontables mises à la disposition des écoles ou des établissements d'enseignement pour pallier les insuffisances temporaires d'accueil.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, les équipements de production d'énergie à partir d'énergies renouvelables à conditions :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosions).

- 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 volume ou les aspects extérieurs soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Dans le secteur Ub1 : des petits collectifs à usage d'habitation, commerces, bureaux, services, équipements socio-culturels.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent être conçus de manière à éviter les espaces réservés à l'assainissement autonome.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (R.N. et R.D.) :

Cas des lotissements et des groupes d'habitations :

- Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.
- Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants.
- Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou permis de construire.

Cas des constructions isolées :

- La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :
 - si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres,
 - si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Voirie :

- Les voies en impasse ne doivent être utilisées qu'exceptionnellement et leur longueur peut-être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.
- Toute nouvelle voie privée desservant des constructions devra avoir une emprise de :
 - 4 mètres pour une et deux constructions
 - 6 mètres pour trois à quinze constructions
 - 8 mètres au-delà de quinze constructions.
- L'accès sur la voie publique ne doit présenter aucun risque pour les usagers, le nombre des accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. La réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire à cette sécurité peut être exigé.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et dans le respect des prescriptions du règlement Sanitaire Départemental (article 16). La défense incendie doit être assurée par des poteaux distants de 200 m maximum et, alimentés par des canalisations dont le débit est suffisant.

Assainissement :

- Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans les conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.
- Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations

souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Murviel-les-Montpellier.

- Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.
- Ces mesures ne concernent pas les équipements de production d'énergie à partir des énergies renouvelables et les bâtiments liés nécessaires à leur exploitation.

Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales, existent, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet (conforme à une étude hydraulique et géotechnique). Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil. Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

Electricité - Téléphone – Télédistribution :

- Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.
- Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrains.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

- Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- L'implantation des constructions devra s'effectuer :
 - soit à 2 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
 - soit directement à l'alignement de l'emprise publique.

Cas particulier : piscines

- Pour la construction de piscines, la distance entre leur implantation et l'emprise publique est de 2 mètres minimum.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies publiques, privées et cheminement piétons

- Les constructions devront être édifiées :
 - soit le long de l'une des limites séparatives (ou les deux limites si celles-ci sont distantes de moins de 18 m l'une de l'autre) à condition que la longueur de la construction en limite n'excède pas 12m.
 - soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite parcellaire.

Implantation par rapport aux limites de fond de propriété :

- Les abris de jardin, garage d'une surface de 20m² maximum.
- Les constructions de plus de 20 m² devront être édifiées en respectant un retrait minimum de 4m.
- L'ouverture de fenêtre, balcon ou semblable saillis dans les murs en limite parcellaire devra respecter les prescriptions du code civil, à défaut d'accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière conclu entre les propriétaires voisins concernés.

Cas particulier / piscines :

- Pour la construction de piscines la distance entre leurs implantations et les limites séparatives est de à 2 mètres minimum.

Nota : les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux classes démontables autorisées par l'article 2

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 2 mètres.

Article 9 - Emprise du sol

Sans objet

Article 10 - Hauteur des constructions

- Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :
 - l'une fixe la hauteur maximale autorisée
 - l'autre limite la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue

Définition de la Hauteur

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale

- La hauteur ne sera pas réglementée pour les bâtiments sportifs, culturels, et publics
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,5 mètres au faîtage.

Hauteur relative

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder deux fois la largeur de la voie tout en ne dépassant pas 8,5 mètres de hauteur au faîtage.
- Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.
- Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Article 11 – Aspect extérieur

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Toitures

- Les couvertures seront en tuile de teinte claire ou vieillie.
- L'installation d'équipements de production d'énergie à partir des énergies renouvelables en toiture est autorisée (modules photovoltaïques, chauffe-eau solaire...) si les solutions de mise en œuvre retenues sont intégrées dans la toiture.
- Cependant, les toitures terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit comme terrasses accessibles.
- Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents non réfléchissants.

Façades

- Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra être de ton pierre.
- Les équipements de production d'énergie à partir d'énergies renouvelables installés en façades (modules photovoltaïques, chauffe-eau solaire, pompes à chaleur) devront s'intégrer « esthétiquement » aux bâtiments existants ou faire partie intégrante de la logique du projet architectural pour les constructions nouvelles.

Clôtures

- Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte similaire aux façades. La hauteur maximale sera de 1.80m.

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, tel que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Lignes électriques

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

Nota : les prescriptions de l'article 11 ne s'applique pas aux classes démontables autorisées par l'article 2.

Article 12 – Stationnement

Prescriptions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement 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.
- Il est exigé :
 - Pour les constructions à usage d'habitation au moins deux places de stationnement par logement.
 - Pour les nouvelles constructions à usage de bureau, commerces de détail, hôtels et restaurants y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique

Modalités d'application

- Le constructeur peut être quitte de ces obligations :
 - Lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3,4,5) du Code de l'Urbanisme.
 - Lorsqu'il paye la taxe prévue à cet effet.
 - Lorsqu'il propose un terrain susceptible de servir d'assiette à ses parkings et situé à moins de 300 mètres du projet.

Article 13 - Espaces libres et plantations

- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être conçues avec un aménagement paysager.
- Protection des paysages : les arbres existants devront être conservés ou confortés avec les mêmes qualités.

- Dans les secteurs dotés d'espaces boisés à conserver ou à créer, les dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme s'appliquent. (ANNEXE IV)
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts, parcs ainsi que dans tout espace boisé classé situés sur le territoire communal en application des articles L 130-1 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme. L'autorisation n'est pas exigée lorsque :
 - le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, chablis et bois morts
- Dans les opérations de constructions ou de lotissements réalisés sur un terrain de plus de 3 000 m², 20 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres et plantés.
- Toute nouvelle voie sera plantée d'arbres de haute tige à raison d'un sujet par 5 mètres linéaire.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

- Sur le secteur Ub Le coefficient d'occupation du sol applicable est 0,6.
- sur le secteur Ub1 le coefficient d'occupation du sol applicable est 0,8.
- Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements publics des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU

Cette zone non équipée est destinée à l'urbanisation future, tant au niveau de l'habitat, que des loisirs et équipements communaux.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser « générale ».

Cette zone comporte différents secteurs :

- **les secteurs AUb**, secteurs « ouverts » à l'urbanisation, 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 règlement ;
- **le secteur AUb1**, sur la partie Nord du village. Il s'agit d'un secteur « fermé », non équipé et dont les réseaux existants à proximité du secteur n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il ne sera ouvert à l'urbanisation qu'à la faveur de la réalisation de réseaux publics et de voies d'accès d'une capacité suffisante pour un aménagement cohérent du secteur, et d'une modification du Plan Local d'Urbanisme, les deux conditions étant cumulatives ;
- **le secteur AUb2**, situé à l'entrée Est du village, de part et d'autre de la RD27E6 (correspondant au site dit « La Morte »). Il s'agit d'un secteur « ouvert » à l'urbanisation, dont les réseaux existent à la périphérie immédiate et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter. Ce secteur est conçu dans une logique d'aménagement globale à l'échelle du site dit « La Morte », en cohérence avec les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Sur le secteur AUb2, 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 au secteur prévus par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et le règlement. On distingue trois sous-secteurs, de densité et morphologie bâtie différentes :

- o AUb2a et AUb2b, de densité et hauteur plus forte, structurés autour d'une place, afin de constituer une centralité ;
- o AUb2c, de densité et hauteur plus faible, afin d'assurer une transition avec le tissu bâti existant et le site naturel.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU

SOL

Article 1 - Occupations ou Utilisations du sol interdites

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les dépôts quels qu'ils soient (caravane, mobil home, habitat léger de loisirs) ;
- Les terrains de campings-caravanages, les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les aires de stationnement des caravanes ;
- Les forages pour l'exploitation et l'usage de l'eau souterraine.
- Les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées ;
- Le stationnement des véhicules de plus de 3,5T.

Article 2 - Occupations ou Utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- En AUb :
 - Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
 - Les lotissements.
 - Les petits collectifs à usage d'habitation, commerces, bureaux, services, équipements socio-culturels.
 - Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, les équipements de production d'énergie à partir des énergies renouvelables (éoliennes, photovoltaïques...) à conditions :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosions) ;
 - 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 volume ou les aspects extérieurs soient compatibles avec le milieu environnant.
- En AUb2 :
 - au moins 30% du nombre de logements devront être affectés au logement locatif social. Cette proportion s'apprécie à l'échelle totale du secteur AUb2 ;
 - l'aménagement du secteur AUb2 sera réalisé dans une logique globale à l'échelle du site dit « La Morte », en cohérence avec les principes définis dans l'Orientation

d'Aménagement et de Programmation ;

- 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 l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voiries

Accès:

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- Ils doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès et les voies doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent être conçus de manière à éviter les espaces réservés à l'assainissement autonome.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (R.N. et R.D.) :

Cas des lotissements et des groupes d'habitations :

- Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.
- Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants.
- Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou permis de conduire.

Cas des constructions isolées :

- La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :
 - si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres,

- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Voirie :

- Les voies en impasse ne doivent être utilisées qu'exceptionnellement, hormis sur le secteur AUb2 où elles peuvent être admises sous forme de cours urbaines et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

- L'accès sur la voie publique ne doit présenter aucun risque pour les usagers, le nombre des accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. La réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire à cette sécurité peut être exigé.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et dans le respect des prescriptions du règlement Sanitaire Départemental (article 16). La défense incendie doit être assurée par des poteaux distants de 200 m maximum et, alimentés par des canalisations dont le débit est suffisant.

Assainissement :

- Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans les conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.
- Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Murviel-les-Montpellier.
- Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales, existent, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

- En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet (conforme à une étude hydraulique et géotechnique). Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil. Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.
- L'ensemble des projets (y compris ceux portant sur un terrain inférieur à 1000m²) devront inclure un dispositif de rétention à la parcelle si cela n'a pas été prévu dans le cadre d'un aménagement global. Ce dispositif dimensionné sur un ratio de 100l/m² imperméabilisé permettra de retenir temporairement sur place une partie des eaux pluviales et de ruissellement.

Electricité - Téléphone – Télédistribution :

- Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.
- Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrains.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. En AUb :

L'implantation des constructions devra s'effectuer :

- soit à 2 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
- soit directement en bordure de voies ouvertes à la circulation publique.

6.2. En AUb2 :

Les constructions pourront être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit en retrait de 2 mètres minimum, par rapport aux voies et emprises publiques, hors débord de toit, dans la limite de 50 cm de débord.

6.3. Cas particuliers :

- pour la construction de piscines, la distance entre leur implantation et l'emprise publique est de 2 mètres minimum.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites

séparatives

7.1. En AUb :

Les constructions devront être édifiées :

- soit sur une des limites parcellaires ;
- soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite parcellaire.

Toutefois, l'ouverture de fenêtre, balcon ou semblable saillis dans les murs en limite parcellaire devra respecter les prescriptions du code civil, à défaut d'accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière conclu entre les propriétaires voisins concernés.

7.2. En AUb2 : les constructions pourront être implantées :

- soit en limites séparatives, soit en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ;
- à l'exception des limites extérieures du secteur AUb2, sur lesquelles un recul minimal est imposé :
 - en limite des sous-secteurs AUb2a, et AUb2b, la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite extérieure du sous-secteur qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (H) ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
 - En limite du sous-secteur AUb2c, le recul minimal des constructions vis-à-vis de la limite extérieure du sous-secteur est de 4 mètres.

7.3. Cas particuliers :

Pour la construction de piscines la distance entre leurs implantations et les limites séparatives est de 2 mètres minimum.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 2 mètres.

Article 9 - Emprise du sol

9.1. Sans objet, hormis en AUb2.

9.2. En AUb2 :

9.2.1. Définition :

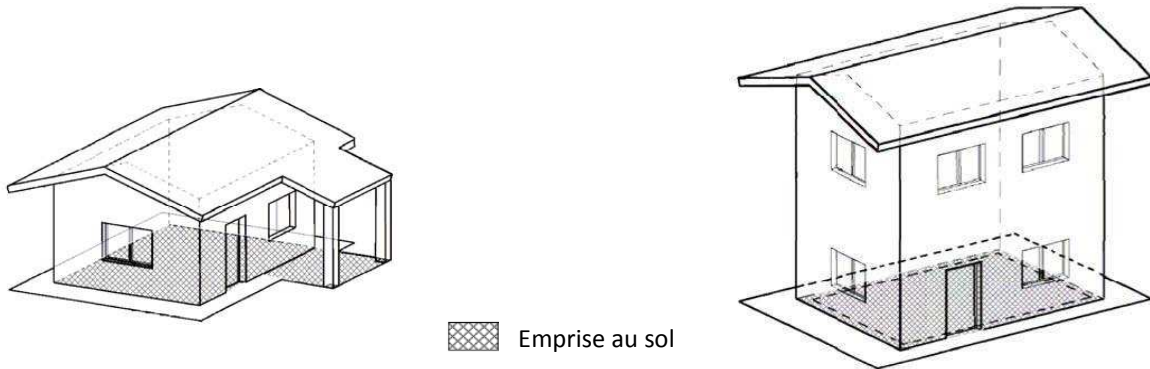
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs couverts inclus, reposant ou non au sol, à l'exception des éléments de modénature, des débords de couverture, des tonnelles, pergolas ou brises soleils.

Ne constituent pas de l'emprise au sol :

- les éléments qui ne dépassent pas le niveau du sol de façon significative (inférieurs à 0,60 m), tels que terrasses, aires de stationnement non couvertes ou

en sous-sol, etc. ;

- les piscines qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts.



9.2.2. Emprise maximale autorisée :

En AUb2, l'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 50% de la surface du sous-secteur AUb2a ;
- 50% de la surface du sous-secteur AUb2b ;
- 30% de la surface du secteur AUb2c.

Article 10 - Hauteur des constructions

10.1. Hormis en AUb2, toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée (hauteur absolue) ;
- l'autre limite la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue (hauteur relative).

1. Hauteur absolue

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

En secteurs AUb, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8,5 mètres au faîtage.

La hauteur ne sera pas réglementée pour les bâtiments sportifs, culturels, et publics.

2. Hauteur relative

La hauteur des constructions ne doit pas excéder deux fois la largeur de la voie tout en ne dépassant pas 8,5 mètres de hauteur au faîtage.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du

bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

10.2. En AUb2 :

- En sous-secteurs AUb2_a et AUb2_b, la hauteur maximale des constructions est de 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée. Un étage supplémentaire en attique¹ est admis, dans la limite de 50% de l'emprise du niveau inférieur de la construction et dans la limite de 12 m maximum au sommet de la construction.
- En sous-secteur AUb2_c, la hauteur maximale des constructions est de 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée et 8,5 m maximum au sommet de la construction.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Article 11 – Aspect extérieur des bâtiments

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.
- 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.
- 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, tel que les briques creuses, les agglomérés, etc...
- Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Toitures

- Les couvertures seront en tuile de teinte claire ou vieillie.
- Cependant, les toitures terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit comme terrasses accessibles, sauf en AUb2.

¹ Petit étage terminant la partie supérieure d'une construction, de proportions moindres que l'étage inférieur et situé en retrait par rapport aux façades des étages inférieurs.

- En AUb2 :
 - les toitures terrasses peuvent être admises ;
 - les garde-corps de sécurité et les installations techniques en toiture (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, antennes et paraboles,...) devront être intégrés dans la conception de la construction et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
- Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents non réfléchissants.
- L'installation d'équipements de production d'énergie à partir des énergies renouvelables en toiture est autorisée (modules photovoltaïques, chauffe-eau solaire...) si les solutions de mise en œuvre retenues sont intégrées dans la toiture.

Façades

- Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra être de ton pierre.
- Les équipements de production d'énergie à partir d'énergies renouvelables installés en façades (modules photovoltaïques, chauffe-eau solaire) devront s'intégrer « esthétiquement » aux bâtiments existants ou faire partie intégrante de la logique du projet architectural pour les constructions nouvelles.

Clôtures

- En AUb, tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte similaire aux façades et une hauteur maximum de 1,80m.
- En AUb2 : en tant qu'élément participant à la composition du paysage urbain, il est exigé pour les clôtures, si elles existent, le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux, et à la qualité du traitement de l'interface espace public/privé.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,6 m par rapport au terrain naturel. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie pour la clôture sur voie ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative. Dans ce dernier cas, en cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.

Les clôtures situées en limite avec la zone agricole ou naturelle seront obligatoirement végétalisées. Les clôtures en dur (murs) y sont interdites.

Dans le cas des équipements publics ou d'intérêt collectif, les hauteurs pourront être majorées pour des raisons fonctionnelles ou techniques.

Lignes électriques

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

Article 12 – Stationnement

12.1. Stationnement des voitures

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement 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.
- Il est exigé, en AUb :
 - Pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places de stationnement par logement ;
 - Il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements locatifs sociaux,
 - Pour les nouvelles constructions à usage de bureau, commerces de détail, hôtels et restaurants y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.
 - Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

- En AUb2 :

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : au moins deux places de stationnement par logement ;
- pour les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, au commerce : une place minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher ou de surface de vente ;
- pour les hôtels : une place de stationnement par chambre ;
- pour les autres constructions : autant de places que nécessaires ;
- au moins une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux ;
- des places visiteurs seront à créer autant que de besoin, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Le stationnement à la parcelle peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs, sur l'assiette foncière du projet.

Les voies de desserte structurantes intégreront autant que possible du stationnement longitudinal accompagné de plantations d'arbres d'alignement.

En AUb2a et AUb2b, les stationnements en sous-sol devront être non clos.

En AUb2c, les places de stationnements seront non clôturées (soit non fermées).

12.2. Stationnements des vélos, en AUb2 :

En AUb2, pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat collectif, aux bureaux, aux équipements d'intérêt collectif et services publics, des espaces exclusivement destinés au stationnement des vélos, équipés d'arceaux de stationnement ou fermés, doivent être prévus en rez-de-chaussée, facilement accessibles par l'extérieur, ou en extérieur. Ils seront équipés pour les logements collectifs d'une alimentation pour recharger les vélos électriques. Sont à prévoir :

- pour les habitations comprenant au moins deux logements : 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² dans les autres cas, avec, dans tous les cas, une superficie minimale de 3 m²;
- pour les bureaux : 1,5% de la surface de plancher ;
- pour l'accueil d'un service public ou d'intérêt collectif : un nombre de places de vélos correspondant à 15% de l'effectif d'agents ou usagers accueillis simultanément (sur déclaration du maître d'ouvrage).

Les aires de stationnement vélos pourront être mutualisées, sous forme de box, pergola,...

Article 13 - Espaces libres et plantations

▪ En AUb :

- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
- Protection des paysages : les arbres existants devront être conservés ou confortés avec les mêmes qualités.
- Dans les secteurs dotés d'espaces boisés à conserver ou à créer, les dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts, parcs ainsi que dans tout espace boisé classé situés sur le territoire communal en application des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. L'autorisation n'est pas exigée lorsque : le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, chablis et bois morts.
- Dans les opérations de constructions ou de lotissements réalisés sur un terrain de plus de 3 000 m², 20 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres et plantés à raison d'un arbre pour 50m².
- Toute nouvelle voie sera plantée d'arbre de haute tige à raison d'un sujet par 5 mètres linéaire ou végétalisée.

▪ En AUb2 :

- Les espaces libres en pleine terre végétalisée représenteront au minimum :
 - 20% de la surface du sous-secteur AUb2_a ;
 - 20% de la surface du sous-secteur AUb2_b ;
 - 35% de la surface du sous-secteur AUb2_c.

- Un arbre de haute ou moyenne grandeur sera planté pour trois places de stationnement. Les aires de stationnement seront ombragées (plantations, pergolas, etc.).
- Les bandes de recul des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques seront à dominante végétale (strates basses ou arborées) de manière à contribuer à la qualité de la perception de la rue. Si elles comportent des espaces de stationnement, ceux-ci devront être maintenus perméables (graves, stabilisé, evergreen,...) et accompagnés de plantations.
- Les espèces végétales choisies dans les clôtures, espaces libres en pleine terre et stationnement seront prises dans la palette des essences locales ou adaptées au climat local.
- Les plantations des clôtures seront obligatoirement composées d'essences variées.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUd

CARACTERE DE LA ZONE :

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'implantation d'équipements communaux.

PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Mettre en valeur une zone d'équipements pour la commune

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

Dans son ensemble la zone AUd se caractérise par :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs, dans le respect d'un aménagement cohérent de la zone.

La zone AUd est concernée par l'existence d'une zone à risque répertoriée R sur le plan de zonage.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation non directement liées au fonctionnement de la zone.
- Les constructions à usage hôtelier, de bureaux et de services.
- Les terrains de camping et de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières.
- Les lotissements.

Article 2 – Occupations ou utilisations du sol soumis à des conditions particulières

- L'extension mesurée des bâtiments existants, sous réserve d'une cohérence avérée avec les nécessités de l'activité,
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs, ne sont admises que si l'opération est compatible avec un aménagement cohérent de la zone.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement de personne dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, elles doivent être réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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 682. du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (R.N. et R.D.)

- Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Voirie:

- Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, elles doivent répondre notamment aux conditions exigées par le trafic de poids lourds.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Eau :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et dans le respect des prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental (article 16).

Assainissement :

- Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans les conditions satisfaisante d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.
- Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Murviel-les-Montpellier.
- Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet (bassin de régulation etc..). Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code Civil. Dès qu'un réseau pluvial est réalisé, les constructions doivent obligatoirement s'y raccorder.

Electricité - Téléphone – Télédistribution : Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques prévues

Sans objet.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Sans objet.

Article 9 - Emprise au sol

Sans objet

Article 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,5 mètres, comportant deux niveaux maximum.
- Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour des constructions et ouvrages nécessitant des gabarits spéciaux.

Article 11 - Aspect extérieur

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Article 12 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Réserve minimale :
 - Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour deux emplois.
 - Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
 - Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé autant de place de stationnement que d'unités de logements.

Article 13 - Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- Des haies vives destinés à masquer les divers dépôts et installations doivent être créés à des emplacements judicieusement choisis.

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du Sol

Sans objet

TITRE IV – DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE :

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole, l'élevage, l'exploitation des ressources du sous-sol ou de la forêt.

PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Protéger et mettre en valeur le potentiel agronomique, biologique, économique, écologique, énergétique et naturel de cette zone.
- Valoriser le label A.O.C. qui couvre tout le territoire communal.
- Développer des énergies renouvelables

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

Dans son ensemble la zone A se caractérise par :

- l'admission de constructions à usage d'habitation ou bâtiments d'exploitations directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole.
- L'admission des équipements de production d'énergie à partir des énergies renouvelables (éoliennes, photovoltaïque,...) et les bâtiments liés et nécessaires à leur exploitation.

La zone A est concernée par l'existence d'une zone à risque **R** répertoriée sur le plan de zonage.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupations et Utilisations du sol interdites

- les lotissements,
- les campings, les caravanes,
- les « maisons mobiles »,
- les mazets,
- les abris (chevaux, chiens, volailles, etc...) hors enceinte d'une exploitation agricole,
- les décharges, les installations de traitement et de stockage d'ordures ménagères,
- les dépôts de ferrailles, casse de voitures, dépôt de matériaux et de matériel
- les divers modes d'occupations des sols prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article suivant.

Article 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Une seule construction à usage d'habitation principale par agriculteur, directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole, ne dépassant pas 180 m² de SHOB. Toutefois cette superficie peut atteindre 200 m² de SHOB lorsque le projet de construction intègre des hébergements agritourisme. Ces constructions doivent être réalisées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ou intégrées dans le cadre des hameaux agricoles.
- Une extension des bâtiments existants, à condition qu'elle soit nécessaire à l'exploitation agricole et à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant. La SHOB obtenue après extension ne doit pas dépasser 180m².

- Les constructions des bâtiments d'exploitations destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation.
- Les installations et dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole.
- Les gîtes ruraux aménagés en annexe ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation. (3 maximum)
- Les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les équipements de production d'énergie à partir des énergies renouvelables (éoliennes, photovoltaïques, ...) et les bâtiments liés et nécessaires à leur exploitation.
- Dans l'ensemble de la Zone A les forages pour l'exploitation et l'usage de l'eau souterraine sont soumis à autorisation.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voiries

Accès:

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques (sauf les équipements de production d'énergie à partir des énergies renouvelables (éoliennes, photovoltaïque,...) et les bâtiments liés à leur exploitation.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à autorisation, si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des routes nationales et routes départementales désignées sur les plans.

Voirie:

- Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, et de déserte agricole, etc...

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

- 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.

Assainissement :

- Secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site
- Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.
- Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles sur cette zone desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L133-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement applicable à la commune de Murviel-les-Montpellier.
- Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Electricité - Téléphone – Télédistribution :

- Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain sur le domaine privé et le domaine public.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

- Les constructions à usage d'habitation mentionnées à l'article 2 doivent être édifiées sur des parcelles permettant le respect des normes d'assainissement individuel.

Article 6 - Implantation par rapport aux voies

- L'extension des constructions à usage d'habitation doivent être se faire au-delà des marges de reculement suivantes :
 - 10 mètres de, part et d'autre de l'axe des autres chemins départementaux.
- Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après 10 mètres de l'alignement sauf les éoliennes qui sont autorisées à surplomber les voies.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 10 mètres au moins des limites séparatives sauf les éoliennes qui peuvent chevaucher plusieurs parcelles.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres. Ceci ne s'applique pas aux bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation des équipements de production d'énergies à partir des énergies renouvelables qui peuvent être plus proches de ces derniers.

Article 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des hangars ne devra pas dépasser 8.5 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8.5 m; elle est mesurée à partir de tous points du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Il n'y a pas de limite de hauteur pour les équipements de production d'énergie à partir des énergies renouvelables (éoliennes, photovoltaïque,...) Les bâtiments liés et nécessaires à leur exploitation ont une hauteur maximale de 8.5 m au faîtage.

Article 11 - Aspect extérieur

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.
- Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.
- Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, la pente des toitures, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.
- Les volumes et les silhouettes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Les hangars agricoles devront respecter les mêmes règles architecturales que les constructions d'habitations : toitures en tuiles, enduit taloché, les gouttières et descente d'eau en zinc
- Afin de garantir un caractère d'ensemble les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Toitures

- Les couvertures seront en tuile de teinte claire ou vieillie.
- Cependant, Les toitures terrasse incorporées aux toitures en tuiles : celles-ci sont autorisées sous réserve qu'elles soient incorporées au corps de toiture sans suppression des rives, des génoises, égouts existants ou à créer. Elles sont limitées à 30 % de la surface d'emprise des toitures.

Façades

- Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra être de ton pierre.

Clôtures

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

Clôture sur domaine public :

- Celles-ci seront limitées à 1,80 m de hauteur. Elles seront enduites en harmonie avec les façades principales.

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, tel que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Article 12 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Réserve minimale :
 - pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement par emploi.
 - pour le fonctionnement de l'établissement, surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
 - pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé une place par logement inférieur à 60 m², deux places par logement supérieur à 60 m².

Article 13 - Espaces boisés classés - Espaces libres et plantations

- Dans les secteurs dotés d'espaces boisés à conserver ou à créer, les dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts, parcs ainsi que dans tout espace boisé classé situés sur le territoire communal en application des articles L 130-1 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement supérieur à 60 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.
- Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du Sol

Sans objet.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

- . La zone N correspond à la zone de protection du site naturel comprenant des boisements.
- . La zone N 1 englobe la zone de protection de l'ensemble du site de l'oppidum, dans laquelle toute construction non liée à l'exploitation du site archéologique est interdite.
- . La zone N 2 correspond à la zone de lagunage.

PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- . Assurer la sauvegarde de sites naturels, coupures d'urbanisations, paysages ou écosystèmes,
- . Assurer la protection contre les risques naturels et les nuisances.
- . Assurer la protection du site archéologique de l'oppidum
- . Développer des énergies renouvelables.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

- . Dans son ensemble la zone N se caractérise par :
 - L'admission d'équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui sont liées à la zone.
 - L'admission d'équipements d'utilité publique en particulier des équipements de production d'énergies à partir des énergies renouvelables (éoliennes, photovoltaïque...) et les bâtiments liés à leur exploitation.
- . Dans son ensemble la zone N 1 se caractérise par :
 - L'interdiction de toute construction non liée à l'exploitation du site archéologique.
- . Dans son ensemble la zone N 2 se caractérise par :
 - L'interdiction de toute construction non liée au bon déroulement du lagunage.

La zone N est concernée par l'existence d'une zone à risque R répertoriée sur le plan de zonage.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupations et Utilisations du sol interdites

- Les lotissements,
- Les dépôts de ferrailles et stockage, casses de voiture et stationnement de caravanes,
- Les décharges et dépôts d'ordures ménagères,
- Les carrières.
- Les constructions non fondées pouvant servir à l'accueil d'activités touristiques dont les campings.
- les divers modes d'occupations des sols prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article suivant.

Article 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Dans la zone N :
 - Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liées.
 - Les équipements d'utilité publique :
 - nécessaire à la sécurité (lutte contre les incendies)
 - nécessaire à l'accessibilité du site
 - Les aménagements des bâtiments existants, à usage d'habitation.
 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitat peut être admise dans la limite de 140 m² de SHOB totale correspondant à l'existant et l'extension.
 - Les équipements de production d'énergies à partir des énergies renouvelables (éoliennes, photovoltaïque,...) et les bâtiments liés et nécessaires à leur exploitation.
- Dans la zone N 1 : Les constructions discrètes ou de simples auvents servant à la surveillance du site et à la sauvegarde des découvertes archéologiques.
- Dans la zone N 2 : Aucune construction nouvelle n'est autorisée sauf celle nécessaire au lagunage....

Dans l'ensemble de la Zone N les forages pour l'exploitation et l'usage de l'eau souterraine sont soumis à autorisation.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voiries

Accès:

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques (sauf les équipements de production d'énergie à partir des énergies renouvelables (éoliennes, photovoltaïques...) et les bâtiments liés nécessaires à leur exploitation.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des routes nationales et routes départementales désignées sur les plans.

Voirie:

- Les voies et passages privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, et déserte agricole etc...
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

- 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.

Electricité - Téléphone – Télédistribution :

- Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Dans l'éventualité d'une impossibilité technique, l'installation doit être la plus discrète possible.

Assainissement :

- Secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site
- Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.
- Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles sur cette zone desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L133-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement applicable à la commune de Murviel-les-Montpellier.
- Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Les constructions à usage d'habitation mentionnées à l'article 2 doivent être édifiées sur des parcelles permettant le respect des normes d'assainissement individuel.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :
 - 10 mètres de part et d'autres de l'axe des autres voies. Les éoliennes sont autorisées à surplomber ces voies.
- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux équipements de production d'énergie à partir des énergies renouvelables (éoliennes, photovoltaïque...) et les bâtiments nécessaires à leur exploitation.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à 4 mètres au moins des limites séparatives sauf les éoliennes qui peuvent chevaucher plusieurs parcelles.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

- Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres sauf les bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation des équipements de production d'énergie à partir des énergies renouvelables qui peuvent être plus proches de ces derniers.

Article 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur hors tout sera de 8.5 mètres au faîtage de la construction.
- Il n'y a pas de limite de hauteur pour les équipements de production d'énergie à partir des énergies renouvelables (éoliennes, photovoltaïque,...) Les bâtiments liés et nécessaires à leur exploitation ont une hauteur maximale de 8.5 m au faîtage.

Article 11 - Aspect extérieur

- Les extensions de construction doivent présenter un caractère compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.
- Les murets en pierres sèches et les ruines en pierres doivent être préservées.
- Protection des paysages : les arbres existants par leur caractère paysager devront être conservés ou replantés avec les mêmes qualités.
- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.
- Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, la pente des toitures, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.
- Les volumes et les silhouettes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec l'environnement.

Clôture sur domaine public :

- Celles-ci seront limitées à 1.80 m de hauteur. Elles seront enduites en harmonie avec les façades principales

Article 12 - Stationnement

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

Article 13 - Espaces boisés classés - Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les espaces boisés sont classés au titre des articles L130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts, parcs ainsi que dans tout espace boisé classé situés sur le territoire communal en application des articles L 130-1 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du Sol

Sans objet.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N dédiée

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Cette zone, non équipée, est dédiée à la réalisation du projet de type éco-parc actuellement en cours d'étude à l'agglomération. Cette urbanisation touristique future aura pour vocation de recevoir des équipements liés au tourisme tels que motels, hôtels, clubs, villages de vacances, terrains de camping, de caravanes, et sports, parcs résidentiel de loisirs.

Cette zone fait l'objet d'un périmètre de protection des espaces agricoles et naturels (PAEN) qui sera mis en place par le département.

PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Permettre une meilleure anticipation de l'urbanisation future.
- Contribuer à un meilleur développement touristique de la commune.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

Dans son ensemble le secteur N dédiée se caractérise par :

L'admission de constructions à usage hôtelier et d'équipements collectifs.

Les objectifs de développement durable et respect d'une démarche éthique de production et de commercialisation affichés dans le PADD sont à respecter lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

La zone N dédiée est concernée par l'existence d'une zone à risque « R » répertoriée sur le plan de prévention des risques d'inondation.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions à usage industriel, sauf les équipements de production d'énergie à partir des énergies renouvelables (éoliennes, photovoltaïques...) et des bâtiments liés et nécessaires à leur exploitation.
- Les installations classées incompatibles avec la proximité d'habitations, les lotissements,

- Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement de la zone,
- Les décharges, le stockage d'ordures ménagères et les carrières.

Article 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les constructions et installations suivantes ne sont autorisées que dans le cadre du projet d'éco-parc.

- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de services, qui sont directement liées au fonctionnement de la zone,
- Les constructions à usage hôtelier et d'équipements collectifs, sportifs médicaux, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les villages de vacances et les parcs résidentiels de loisirs et d'attractions, ne sont admis que si l'opération est compatible avec un aménagement cohérent de la zone, et que l'opération respecte la charte HQE.
- Les terrains de découverte et d'activité de nature et toute installation publique liée au tourisme ne sont admis que sur un terrain dont la superficie minimale est fixée à : 3000 m² et si l'opération s'intègre de manière satisfaisante dans un aménagement cohérent de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, les équipements de production d'énergies à partir des énergies renouvelables (éoliennes, photovoltaïques....) et les bâtiments liés nécessaires à leur exploitation 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 volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont admis sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

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 682 du Code Civil.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, (sauf les équipements de production d'énergie à partir des énergies renouvelables et les bâtiments liés et nécessaires à leur exploitation), les sentiers touristiques, les voies express.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (R.N. et R.D) :

- Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.
- Si aucune autre solution n'est possible, la voie de l'opération peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants.
- Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

Voirie:

- Les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage etc...,
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

- 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.

Assainissement :

- Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans les conditions satisfaisante d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.
- Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.
- Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet (conforme à une étude hydraulique et géotechnique). Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

Electricité - Téléphone – Télédistribution : Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

- Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles.
- Pour recevoir les opérations prévues à l'article 1, les terrains non raccordables au réseau d'eaux usées doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour permettre sur avis de l'Autorité Sanitaire, l'implantation des dispositifs d'assainissement réglementaires correspondants.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Sans objet

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Sans objet

Article 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article 10 - Hauteur des constructions

Sans objet

Article 11 - Aspect extérieur

- Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

- 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.
- Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.
- Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, la pente des toitures, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.
- Les volumes et les silhouettes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- 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.
- Les toitures terrasse incorporées aux toitures en tuiles : celles-ci sont autorisées sous réserve qu'elles soient incorporées au corps de toiture sans suppression des rives, des génoises, égouts existants ou à créer. Elles sont limitées à 30 % de la surface d'emprise des toitures.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de production d'énergie à des énergies renouvelables installés en toiture ou en façade. (Modules photovoltaïques, chauffe-eau solaire).

Article 12 – Stationnement

Prescriptions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement 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.
- Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé :
 - au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
 - deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de plancher hors œuvre nette, ce nombre est plafonné à 2 places par logement.

- Pour les constructions à usage de Commerce, Hôtel, Motel il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble avec au moins une place de stationnement par chambre.
- Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager 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 la desserte.

Modalités d'application :

- Le constructeur peut être quitte de ces obligations :
 - Lorsqu'il fait application de l'article L 143-3 (alinéa 3,4,5) du Code de l'Urbanisme.
 - Lorsqu'il propose un terrain susceptible de servir d'assiette à ses parkings et situé à moins de 300 mètres du projet.

Article 13 - Espaces libres et plantations

- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50m² de terrain.
- Protection des paysages : les arbres existants par leur caractère paysager devront être conservés ou replantés avec les mêmes qualités (hauteur et diamètre du tronc).
- Dans les opérations réalisées sur un terrain de plus de 3000 m² (20 %) au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres.

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du Sol

Sans objet

ANNEXES

ANNEXE I : Liste des Lotissements présent sur la commune

Le clos des Pins

Le Panama

Les Carignans

Les hauts de Murviel

Les Capitelles

Le Stade

Lou Perdigal

Le village

Les Oliviers I et II

Rouvière Longue

Le jardin des lumières

Les amandiers

Les Clapissous

Les écoles

L'adret

Bellevue

Les Clauzes

L'olivier

Aucun lotissement n'a fait de demande de conservation de leur règle au-delà de 10 ans après sa création..

ANNEXE II : Articles du Code de l'Urbanisme applicables

➤ **SECURITE ET SALUBRITE PUBLIQUE**

Article R 111-2 (*Décret 76-276 du 29 mars 1976*)

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.

➤ **SITE OU VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Article R 111-3-2 (*Décret 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.

➤ **SECURITE**

Article R 111-4 (*décret 76-276 du 29 mars 1976 ; Décret 77-755 du 7 juillet 1977*)

Le permis de 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 la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation 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, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins d'immeubles à construire,

- à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

➤ **ENVIRONNEMENT**

Article R 111-14-2 (*Décret 77-1141 du 12 octobre 1977*)

Le permis de construire est délivré dans le respect des productions 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 des prescriptions spéciales, si les constructions, par leurs situations, leurs destinations ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

➤ **DIRECTIVES D'AMENAGEMENT TERRITORIAL**

Article R 111-15 (*Décret 76-276 du 29 mars 1976 ; Décret 77-755 du 7 juillet 1977 ; Décret 81-533 du 12 mai 1981 ; Décret 83-812 du 9 septembre 1983 ; Décret 86-984 du 19 août 1986*)

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 de l'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées au 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article R 122-22 du code de l'urbanisme.

➤ **ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Article R 111-21 (*Décret 76-276 du 29 mars 1976 ; Décret 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, 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, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

➤ **SURIS A STATUER**

Article L 111-9 (*Loi 83-8 du 7 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, construction ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L 111-10 (*Loi 85-728 du 18 juillet 1985 art 2-II*)

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 à été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. 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.

➤ **DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

Article L 421-4 (*Loi 76-1285 du 31 décembre*)

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

➤ **VIABILITE ET CONTRIBUTIONS AUX EQUIPEMENTS**

Article L 332-15 (*Loi 85-729 du 18 juillet 1985*)

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir exige en tant que 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 de 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 aux branchements 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.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L 333-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

ANNEXE III : Les zones de préemption

Toutes les zones naturelles N de la commune sont des zones de préemption en application des articles L. 142-1 et L. 142-3 du Code de l'Urbanisme.

Article L. 142-1 :

(L. n°95-101 du 2 févr. 1995) « Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels (L. n°2003-699 du 30 juill. 2003, art. 67) « et des champs naturels d'expansion des crues » et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés par l'article L. 110, le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensible, boisés ou non. »

La politique du département prévue à l'alinéa précédent doit être compatible avec les orientations des (L. n°2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 202-XII) « schémas de cohérence territoriale » et des chartes intercommunales de développement et d'aménagement, lorsqu'ils existent, (L. n°95-115 du 4 févr. 1995) « ou avec les directives territoriales d'aménagement mentionnées à l'article L. 111-1-1 ou, en l'absence de directive territoriale d'aménagement, avec les lis d'aménagement et d'urbanisme prévues au même article ».

Article L. 142-3 :

Pour la mise en œuvre de la politique prévue à l'article L. 142-1, le conseil général peut créer des zones de préemption dans les conditions ci-après définies.

Dans les communes dotées (L. n°2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 202-I) « d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé », les zones de préemption sont créées avec l'accord du conseil municipal. En l'absence d'un tel document, et à défaut d'accord des communes concernées, ces zones ne peuvent être créées par le conseil général qu'avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département.

A l'intérieur de ces zones, le département dispose d'un droit de préemption sur tout terrain ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de terrains qui font l'objet d'une aliénation « volontaire », à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit.

A titre exceptionnel, l'existence d'une construction ne fait pas obstacle à l'exercice du droit de préemption dès lors que le terrain est de dimension suffisante pour justifier son ouverture au public et qu'il est, par sa localisation, nécessaire à la mise en œuvre de la politique des espaces naturels sensibles des départements. Dans le cas où la construction acquise est conservée, elle est affectée à un usage permettant la fréquentation du public à la connaissance des milieux naturels.

(L. n°2002-276 du 27 févr. 2002, art. 165) « Lorsque la mise en œuvre de la politique prévue à l'article L. 142-1 le justifie, le droit de préemption peut s'exercer pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur de la zone de préemption. Dans ce cas, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière. Le prix de l'acquisition fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation tient compte de l'éventuelle dépréciation subie, du fait de la préemption partielle, par sa fraction restante de l'unité foncière. »

En cas d'adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire, l'acquisition par le titulaire du droit de préemption a lieu au prix de la dernière enchère, par substitution à l'adjudicataire. Cette disposition n'est toutefois pas applicable à la vente mettant fin à une indivision créée volontairement, à moins que celle-ci ne résulte d'une donation-partage.

Les échanges d'immeubles ruraux situés dans les zones de préemption définies au présent article réalisés dans les conditions prévues au titre Ier du livre Ier du Code rural ne sont pas soumis à ce droit.

ANNEXE IV : Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique à toute les zones urbaines U et à urbaniser AU du plan local d'urbanisme de la commune de Murviel-les-Montpellier.

Article L. 211-1

(L. n°86-1290 du 23 déc. 1986, art. 68) « Les communes dotées (L.n°2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 202-I) « d'un plan d'occupations des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé » peuvent' par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

Ce droit de préemption (L. n°86-1290 du 23 déc. 19 86, art. 68) « est ouvert » à la commune. Le conseil municipal peut décider de la supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions.

(L. n°86-1290 du 23 déc. 1986, art. 68) « Lorsqu' un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté crée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrains par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire. »

Article L. 211-4

Ce droit de préemption n'est pas applicable :

- a) A aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, a la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au bureau des hypothèses constituant la point de départ de ce délai ;
- b) A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n°71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de dix ans à compter de son achèvement.

Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

Article L. 221-5

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur des services fiscaux.

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article L. 213-4.

En cas d'acquisition, le titulaire du droit de préemption devra régler le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquiescer le bien au prix demandé ou six mois après la décision définitive de la juridiction.

En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans un délai de deux mois prévu à l'alinéa premier, le propriétaire bénéficie de dispositions de l'article L. 213-8.

En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai prévue au troisième alinéa, le bien est, sur leur demande, rétrocédé à l'ancien propriétaire ou à ses ayants cause universels ou à titre universel qui en reprennent la libre disposition. Dans le cas où le transfert de propriété n'a pas été constaté par un acte notarié ou authentique en la forme administrative, la rétrocession s'opère par acte au seing privé.

Les dispositions des articles L. 213-11 et L. 213-12 ne sont applicables à un bien acquis dans les conditions prévues par le présent article.

Article L. 211-7

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre.

ANNEXE V : Emplacements réservés

Article L. 123-17

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non 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 en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procéder 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. 230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans un délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Article L. 230-3

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 mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui 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. 230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L.123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Article L. 230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même 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 sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-13 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L. 230-6

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent de titre.

ANNEXE VI : Le Coefficient d'Occupation du Sol

Article R 123-10 du Code de l'Urbanisme

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 œuvre 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 R 332-15 et R 332-16. La surface hors œuvre 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 la zone 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.

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.

➤ **Les lotissements**

Article R 315-29-1 (*Décret 87-885 du 30 octobre 1987*)

La surface de plancher hors œuvre nette maximale autorisée est répartie entre les différents lots soit par l'autorité compétente à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de lotir, soit par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots.

Lorsque la répartition est effectuée par le lotisseur, celui-ci fournit aux attributaires de lot, en vue de sa mention dans l'acte de vente de location, l'indication de la surface hors œuvre nette constructible sur le lot.

Lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable, la surface de plancher hors œuvre nette maximale autorisée ne peut être supérieure à celle qui résulte de l'application de ce coefficient à la totalité du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de lotir. Elle peut être répartie librement entre les différents lots, sans tenir compte de l'application du coefficient d'occupation des sols à la superficie de chaque lot.

ANNEXE VII: Espaces Boisés Classés

Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

Les (L. n°2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 202-VIII) « plans locaux d'urbanisme » peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. (L. n°93-24 du 8 janv.1993) « 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 (L. n°2001-602 du 9 juill. 2001, art. 29-I) « aux chapitres Ier et II du Titre Ier [du] livre III du Code Forestier ».

(L. n°76-1285 du 31 déc. 1976) « 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. »-V. infra, art. R. 130-3.

Dans les bois, forêts ou parcs situés (L.n°2000-12 08 du13 déc. 2000, art. 202-IX) « sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit », ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, (L. n°76-1285 du 31 déc. 1976) « sauf dans les cas suivants :

« - S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier [liv.I Nouv. C. for.] ;

« - S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, (L. n°2001-602 du 9 juill. 2001, art. 29-I) « conformément à l'article L. 222-1 du Code forestier ».

« -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 ».

(L .n°2001-602 du 9 juill. 2001, art. 29-I) « 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. n°83-8 du 7 janv.1983, art. 68-VII ; L. n°83-66 3 du 22 juill.1983, art. 105)
« 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 (L. n°2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 202-III) « 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 n°82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et aux libertés des communes, des départements et des régions et (L. n°2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 202-IX) « à l'article L.421-2-4 », la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa signification 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. »

ANNEXE VIII : Stationnement

Article L 421-3 alinéa 4 et suivants du Code l'Urbanisme

(L. n°2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 34-I) « 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.

« 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 n°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 Etudes Economique. »

(L. n°76-1285 du 31 déc. 1976 ; L. n°91-663 du 13 juill. 1991, art. 4) « Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéas 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. »

(L. n°98-657 du 29 juill. 1998, art. 46-I) « Il ne peut, (L. n°2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 34-II) « 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. (L. n°2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 34-II) « 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 par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en conseil d'Etat. »

(L. n°2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 34-III). « Nonobstant toutes dispositions contraires 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 de commerce et au 1^o, 6^o et 8^o du titre I de l'article L. 720-5 du Code d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

ANNEXE IX : Modes d'Occupations des Sols

➤ Installations et travaux

Article R 442-2 (décret n°80-694 du 4 septembre 1980, article 3)

Dans les communes ou parties de communes mentionnées 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 « *délivrée au nom de l'Etat* » la réalisation d'installations ou de travaux dans le 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) (Décret. n°80-694 du 4 sept. 1980) « 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 des 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.

➤ Stationnement

Article R 443-1 (décret n°84-227 du 29 mars 1984)

Les dispositions du présent chapitre ne sont applicables sur les foires, marchés, voies et places publiques.

Article R. 443-2 (décret n°84-227 du 29 mars 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.