

# **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

# CHAPITRE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) couvre l'ensemble du territoire communal à l'exception des parties du territoire correspondant au périmètre du secteur sauvegardé.

## CHAPITRE II : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

### 1 - Les règles de ce PLU se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, à l'exception :

- des cas d'application du sursis à statuer prévus aux articles L111-9 et L111-10, établis respectivement en rapport aux opérations déclarées d'utilité publique et aux projets de travaux publics ou aux opérations d'aménagement pris en considération ;
- du cas d'application du refus de permis de construire prévu à l'article L421-4, établi en rapport aux opérations déclarées d'utilité publique ;
- des dispositions d'ordre public du règlement national de l'urbanisme, c'est-à-dire, celles qui ne sont pas visées par l'article R.111-1,a) : articles R.111-2 (protection de la salubrité et de la sécurité publiques), R.111-4 (conservation et mise en valeur des sites ou vestiges archéologiques), R.111-15 (protection des préoccupations d'environnement), R.111-21 (protection du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et conservation des perspectives monumentales)

### 2 - S'ajoutent ou se substituent aux règles de ce PLU, les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques, dont notamment :

- les servitudes d'utilité publique, mentionnées en annexe ;
- les dispositions relatives aux lotissements, mentionnées en annexe, dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotissés en application de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme ;
- les prescriptions applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement, issues des articles L. et D. 511-1 et suivants et R. 511-9 et suivants du code de l'environnement;
- les prescriptions relatives à la sécurité incendie, afin de ne pas porter atteinte à la sécurité publique ;
- les prescriptions applicables aux installations, ouvrages, travaux et constructions soumises aux dispositions des articles L. et R. 214-1 et suivants du code de l'environnement;

- les prescriptions relatives à l'hygiène et à la santé publiques issues notamment du code la santé publique, du règlement sanitaire départemental, et des articles L. 515-14, L. 541-22 et suivants et R. 515-37 et suivants du code de l'environnement ;
- les dispositions et prescriptions du code de la construction et de l'habitation relatives aux changements d'affectation des locaux issues de son article L.631-7 et celles relatives aux normes de construction et d'habitation (notamment, caractéristiques acoustiques et thermiques, accessibilités aux personnes handicapées, sécurité et protection, chauffage et ravalement) issues des Titres I et II de son Livre I ;
- les prescriptions relatives à la protection des monuments historiques, des monuments naturels et des sites, issues des lois du 31 décembre 1913, du 2 mai 1930, du 27 septembre 1941 modifiées et des articles L. et R. 621-1 et suivants, ainsi que des articles L. 630-1 et D. 630-1 du code du patrimoine ;
- les prescriptions relatives à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes issues du règlement national de publicité et du règlement local de publicité et des articles L. et R. 581-1 et suivants du code de l'environnement ;
- les prescriptions applicables aux opérations affectant les structures des exploitations agricoles, issues Livre I Titre VII du code rural ;
- les prescriptions d'études d'impact applicables aux installations, ouvrages, travaux et constructions visés par les dispositions des articles L. et R. 122-1 et suivants du code de l'environnement;
- les servitudes foncières découlant des dispositions des articles 637 et suivants du code civil, également applicables sans préjudice des dispositions du présent PLU ;
- les prescriptions relatives au classement des voies de transport terrestre pour la protection contre le bruit, issues des articles L. 571-9 et suivants et R. 571-32 et suivants du code de l'environnement;
- les dispositions des critères "desserte-distribution" relatives aux établissements recevant du public (ERP) prévues par les articles C01 à C05 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 et l'article 4 de l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié par l'arrêté interministériel du 18 août 1986 ;
- les mesures prescrites par les arrêtés suivants en vue de prévenir tout accident résultant des dommages occasionnés par des tiers et dans l'intérêt de la sécurité :
  - l'arrêté préfectoral du 18 avril 1984 (R.A.A. n°19 du 9 mai 1984) ayant pour objet, la réglementation des travaux effectués à proximité des canalisations de transport de gaz dans le département de l'Hérault ;
  - l'arrêté préfectoral en date du 9 juillet 1972 (R.A.A n°36 de 22 août 1972) relatif aux travaux ou opérations entrepris à proximité des lignes électriques aériennes ou souterraines ;
  - le décret n°91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution.
- les prescriptions générales de hauteur préservant la vue d'ensemble et la silhouette générale de la Ville depuis la place du Peyrou dans les périmètres d'indice "a" ;
- les dispositions des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de la loi du 15 juin 1906 relatives aux travaux de modernisation ou d'extension des postes de transformation inscrits au plan local d'urbanisme ;

- les mesures prescrites par les textes suivants en vue de prévenir tout accident résultant du risque sismique sur le territoire :
  - le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;
  - le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.
  - l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » ;
  - l'arrêté du 26 octobre 2011 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux ponts de la classe dite « à risque normal »

**Pour rappel :**

- les constructions sont soumises au permis de construire ou à déclaration dans les conditions définies aux articles L., R. et A.421-1 et suivants du code de l'urbanisme ; et L, R et A 422-1 et suivants ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions définies aux articles L., R. et A.430-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- la réalisation des parcs d'attraction et des aires de jeux ouverts au public, des aires de stationnement ouvertes au public et d'une capacité d'au moins dix unités et les affouillements et exhaussements d'au moins deux mètres de dénivelé et de 100 mètres carrés de superficie sont soumis à autorisation dans les conditions définies aux articles L., R. et A.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration dans les conditions définies aux articles L., R. et A.441-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes sont soumis à autorisation et réglementés dans les conditions définies aux articles L., R. et A.443-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs sont soumises à autorisation ou réglementées dans les conditions définies aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés répertoriés au plan local d'urbanisme sont soumis à autorisation dans les conditions définies aux articles L., R. et A.130-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les lotissements sont soumis à autorisation dans les conditions définies aux articles L. et R.442-1 et suivants et A.424-10 et 11 du code de l'urbanisme ;
- en application du code minier (article 131) tous les forages ou puits de plus de 10 mètres sont soumis à déclaration auprès de l'ingénierie des mines. De plus, les forages d'une profondeur supérieure à 50 mètres seront soumis à l'avis d'un hydrogéologue agréé ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrière et leur remblaiement sont soumises, outre aux dispositions du présent règlement, au contrôle défini par le code de l'urbanisme, article R.442 et suivants, et par le code de l'environnement, article L.512-1 et suivants ;
- au titre des articles L. et R. 214-1 et suivants du code de l'environnement, tout déversement, rejet, dépôt direct ou indirect d'eau ou de matière et plus généralement, tous

faits susceptibles d'altérer la qualité de l'eau superficielle ou souterraine sont dans certains cas soumis à autorisation ou déclaration ;

- les surfaces minimum des exploitations agricoles sont définies par l'arrêté préfectoral du 8 décembre 1993 dans le cadre du schéma directeur départemental des structures agricoles du département de l'Hérault en application de l'article L.312-5 du code rural.

## CHAPITRE III : DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES

---

### 1 - Le présent PLU institue des "zones urbanisées", des "zones d'urbanisation future", des "zones agricoles", et des "zones naturelles" comprenant, le cas échéant des secteurs définis par leur règlement.

a) Les zones urbanisées sont :

- les zones 1U1, 1U2, 1U3, 1U4, 1U6, 1U7, 1U8, 1U9, 1U10
- les zones 2U1, 2U2, 2U3, 2U4, 2U5, 2U6, 2U7, 2U8, 2U9
- les zones 3U1, 3U2
- les zones 4U1, 4U2, 4U3, 4U4
- la zone 6U

b) Les autres zones sont :

- les zones AU0, 1AU, 2AU, 3AU, 4AU1, 4AU3, 4AU4, 4AU5, 4AU6, 5AU, 6AU, 7AU, 8AU, 9AU, 10AU, 11AU, 12AU, 13AU, 14AU, 15AU, A, N.

c.) Ces zones comprennent le cas échéant des secteurs dotés de règles particulières répondant à la spécificité de certains quartiers, sites ou secteurs.

Ces secteurs correspondent à des entités géographiques, identifiés par les indices de zone "1", "2", "3"... : par exemple 2AU-1.

### 2 - Le présent PLU institue en outre des prescriptions particulières qui s'ajoutent ou se substituent le cas échéant à celles des zones et secteurs définis ci-avant.

Il s'agit :

- des périmètres de prescriptions architecturales particulières, institués en bordure des linéaires des voies comprises dans les secteurs suivants, repérés dans les documents graphiques du règlement (dans ces périmètres figurent les dispositions prises en vertu du L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville) :

- |                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| • "faubourg Saint Jaumes"       | • "faubourg Gare"          |
| • "faubourg Figuerolles"        | • "faubourg Boutonnet"     |
| • "route de Ganges" (RD 986)    | • "boulevard des Arceaux"  |
| • "avenue Pierre Mendès France" | • "Avenue Raymond Dugrand" |
| • "autoroute A9"                | (RD 21)                    |

- des périmètres de prescriptions générales de hauteur, dont celui issu de la servitude du Peyrou (indice a), identifiés par les indices de zone "a", "b", "c", "d", "e", ou "f" ;

- des périmètres dans lesquels les démolitions de tout ou partie des immeubles sont soumises au permis de démolition et pourront être interdites pour motifs d'ordre esthétique ou historique, identifiés par l'indice de zones "W" en application de l'article R.123-11 h) du code de l'urbanisme ;
- des périmètres dans lesquels la modification ou la suppression de tout ou partie des plantations est soumise à déclaration préalable et pourra être interdite pour des motifs d'ordre historique ou écologique en application de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme, identifiés comme espaces à protéger au titre du L.123-1-5 III 2° sur les documents graphiques du règlement ;
- des servitudes de recul en bordures de voies importantes repérées dans les documents graphiques du règlement ;
- de l'application dans certaines zones des dispositions de l'article L.123-1-5 5° alinéa du code de l'urbanisme concernant la reconstruction à l'identique de tout ou partie de bâtiments nonobstant les règles de coefficient d'occupation du sol applicables ;
- des périmètres de servitude non-aedificandi, établis le long des cours d'eau ou portions de cours d'eau permanents ou temporaires repérés dans les annexes sanitaires du PLU ;
- des prescriptions de rétention des eaux pluviales à la parcelle dans certaines zones ;
- des espaces boisés classés à conserver ou à créer, repérés dans les documents graphiques du règlement ;
- des emplacements réservés repérés dans les documents graphiques du règlement ;
- des sections de voies où la création d'accès nouveau est interdite, repérées dans les documents graphiques du règlement ;
- des périmètres où des prescriptions relatives à la création de logements locatifs sociaux s'appliquent (délimités aux documents graphiques du règlement) ;
- des périmètres de desserte par le tramway où les normes minimales de stationnement sont allégées (délimités aux documents graphiques du règlement) ;
- des périmètres de risque d'inondation délimités aux documents graphiques du règlement ;

## **CHAPITRE IV : ADAPTATIONS MINEURES**



Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.