

## TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 - Champ d'application territoriale du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de CLERMONT-L'HERAULT.

### Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation du sol

Sont et demeurent applicables au territoire communal notamment :

- 1 – les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :
  - \* R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
  - \* R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou d'un 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.
- 2 – La loi n°85-729 du 18.07.1985 relative à la définition et à la mise en œuvre des principes d'aménagement.
- 3 – Les périmètres visés à l'article R.123-19, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- 4 – Les articles L.111-9 et 10, L.123-5 et 7, L. 313-7 ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- 5 – L'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 6 – Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées en annexe.
- 7 – Les règles spécifiques aux lotissements : elles s'appliquent concomitamment aux règles du PLU.
- 8 – Les périmètres sensibles (L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- 9 – La loi n°64-1246 du 16.12.1964 relative à la lutte contre les moustiques.
- 10 – La loi n°92-3 du 03.01.1992 sur l'eau.
- 11 – Le décret n°86-192 du 05.02.1986 relatif à la protection du Patrimoine Archéologique.
- 12 – La loi n°92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit.
- 13 – La loi n°93-3 du 04.01.1993 relative aux carrières.
- 14 – La loi n°93-24 du 08.01.1993 relative à la protection et mise en valeur des paysages.
- 15 – La loi n°95-101 du 02.02.1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement.
- 16 – La loi n°96-1236 du 30.12.1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

## Article 3 - Division du territoire en zones

### 1. Les caractéristiques des différentes zones

Les zones urbaines, construites ou constructibles, sont des zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions, et éventuellement, à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L.123-1 (9°).

Les zones urbaines comprennent les zones suivantes :

\* La zone UV, zone urbaine constituée au centre de l'agglomération par la ville médiévale, limitée par le tracé de ses fortifications.

\* La zone UA, zone urbaine ancienne au pied de la ville médiévale et le long du Rhône.

\* La zone UAh, zone urbaine dense constituée des hameaux anciens des Bories et de Fouscaïs.

\* La zone UB, zone urbaine d'habitat dense et d'équipements collectifs constituant l'extension immédiate du centre vers le Nord.

\* La zone UD, zone urbaine principalement d'habitat individuel groupé, en lotissement ou au coup par coup, de réalisation récente ou en cours, dans divers quartiers de la ville.

\* La zone UE, réservée aux activités économiques, commerciales et de service.

\* La zone UT, zone urbaine existante, correspond aux équipements d'accueil touristique et de loisirs du Lac du Salagou.

Les zones urbaines comprennent également des zones où les autorisations de construire peuvent être délivrées dans le cadre de la réalisation d'opérations de zones d'aménagement concerté.

A Clermont-l'Hérault ce sont :

- la ZAC de Fontenay (périmètre initial) – zone urbaine principalement d'habitat individuel,
- la ZAC du Parc d'Activités de la Vallée de l'Hérault (périmètre initial) destinée aux activités économiques, commerciales et de service.
- la ZAC du Quartier de la Gare – zone urbaine essentiellement destinée aux équipements, aux parkings et aux espaces publics,
- la ZAC de la Madeleine – zone urbaine à vocation d'équipements commerciaux ou de service, et à de l'habitat.

Les zones à urbaniser ne deviennent constructibles que soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires. Elles comprennent les zones suivantes :

- I AU, destinée à des extensions futures mais non encore ouvertes à l'urbanisation,
- II AU, destinée principalement à l'extension des zones d'habitat dans le cadre d'opérations structurées,
- III AU, destinée principalement à un habitat aéré,
- IV AU, destinée aux activités économiques, commerciales et de service,
- V AU, destinée aux activités sportives, de loisirs et de tourisme.

Les zones agricoles sont des zones de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agronomique des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Les zones naturelles et forestières doivent être protégées 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.

La zone N couvre notamment les massifs collinaires de la ville de Clermont-l'Hérault ainsi que l'ensemble constitué par le site et les abords du lac du Salagou.

Nota réglementaire : En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières seules sont retenues comme valables. En cas de contradiction entre des documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle sont seuls retenus comme valables.

## 2. Les Emplacements Réservés (E.R.)

Le PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Ils sont reportés dans les plans de zonage et répertoriés dans une liste jointe en annexe du présent dossier.

## 3. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

\* Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, entraînant le rejet notamment des demandes d'autorisation de défrichement, sont reportés sur les plans de zonage, et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée. Ils peuvent correspondre à des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer qu'ils soient enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

\* Il est rappelé par ailleurs l'obligation de respecter les dispositions de l'article L.322-3 du Code Forestier en ce qui concerne le débroussaillage, notamment sur une profondeur de :

- 50 m aux abords des constructions et installations de toute nature,
- 10 m de part et d'autre des voies privées.

## 4. Les zones à risque d'inondation

\* Des ruisseaux sont concernés par des risques d'inondations. Aussi le PLU délimite des zones dans lesquelles les dispositions réglementaires de prévention du risque d'inondation s'appliquent pour les constructions et utilisations des sols.

\* il s'agit des Zones Rouges et des Zones Bleues dont les dispositions réglementaires détaillées sont précisées ci-après dans l'annexe 1 du présent règlement (pièce 4.2 du dossier de PLU).

Ces zones concernent :

- les ruisseaux du Rhône, de l'Arnet et de Fontenay,
- le ruisseau du Garel,
- la rivière de la Lergue.

\* Par ailleurs il est précisé que pour l'ensemble des autres cours d'eau permanents ou temporaires, une bande de 4 m minimum est fixée de part et d'autre des berges dans laquelle l'édification de construction, mur de clôture

compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdite.

5. Les zones à risque géologique

La dénomination de certaines zones ou secteurs réglementaires est complétée par un indice « g ». Cet indice correspond à des lieux où existe potentiellement un risque de glissement ou d'effondrement de terrain. L'utilisation et la constructibilité y sont donc conditionnées à des prescriptions techniques définies dans l'étude géologique jointe au dossier de PLU (pièce 5.6). Par ailleurs la Commune est concernée par le risque de retrait et gonflement des argiles (voir annexe 3 du règlement).

6. La protection incendie

Les prescriptions générales et particulières en matière de protection incendie définies par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) sont jointes au présent règlement en annexe 2.

7. La prise en compte du paysage

L'étude paysagère jointe au dossier de PLU (pièce 5.7), après analyse des caractéristiques de la commune, précise les enjeux et le projet de paysage. Chaque réalisation doit participer à mettre en œuvre les objectifs et les actions définies dans chaque unité paysagère.

8. L'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

L'étude joint au dossier de PLU (annexe 6 du règlement) précise les modalités du projet urbain à mettre en œuvre le long des voies et entrées de ville concernant :

- la RD 609 dans son parcours traversant l'agglomération,
- l'Autoroute A 75 le long du Parc d'Activités de la Vallée de l'Hérault.

**Article 4 - Dispositions relatives à l'évolution des constructions existantes et des ruines reconstructibles dans les zones non urbanisées**

\* Ne peut être considéré comme construction existante, qu'un bâtiment répertorié au cadastre possédant encore sa toiture d'origine.

\* Ne peut être considérée comme ruine reconstructible que celle qui d'origine présente un intérêt patrimonial vernaculaire certain (= qui est propre au pays), ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 mètres pour la moitié du linéaire des murs périphériques existant.

\* Dans toutes les zones AU, zones A et zones N, sont autorisées :

- la confortation et l'amélioration des constructions existantes avant 1982 (date d'approbation du 1<sup>er</sup> POS de la Commune) ou autorisées depuis 1982, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre, ainsi que des ruines reconstructibles, à condition que la destination du bâtiment existant ne soit pas changée ;

\* Dans toutes les zones AU et zones N, sont autorisées :

- les agrandissements d'immeubles existants avant 1982 (date d'approbation du 1<sup>er</sup> POS de la Commune) ou autorisés depuis 1982, jusqu'à concurrence de 30% sans dépasser 40 m<sup>2</sup> maximum

de la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) existante à la date d'approbation du présent PLU, et à condition de ne pas changer la destination initiale des locaux, ni créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

#### **Article 5 - Adaptations mineures**

\* L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le PLU, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, sont possibles.

\* 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 à l'article L.123-1,
- si elles restent limitées,
- et à condition de faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

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

#### **Article 6 - Fonctionnement des services publics**

Dans toutes les zones du PLU, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés et ne sont pas soumis aux règles de ces zones.

\*\*\*\*\*