

Dispositions générales

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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 :

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 vestige archéologique,
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement,
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement,
- R.111-15 : respect de l'action en matière d'aménagement du territoire,
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2 – les périmètres visés à l'article R.123-19 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques :

- les périmètres relatifs au droit de préemption urbain (ensemble des zones U et NA),
- les périmètres de sursis à statuer (L.111-10),
- le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (L. 311-1) du Domaine du Moulin approuvée par délibération du conseil municipal en date du 30 juin 2000.

3 – les articles L.111-9, L.111-10, L.123-5, L.123-7, 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.

4 – l'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

5 – les **servitudes d'utilité publique** mentionnées en annexe.

6 – les périmètres sensibles (L.142-1 et suivants du code de l'urbanisme).

7 – la loi n° 64-1246 du 16 décembre 1964 relative à la lutte contre les moustiques.

8 – la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

L'article R.123-18 du code de l'urbanisme définit les zones urbaines comme 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.

• Les **zones urbaines** comprennent les trois zones suivantes :

- la zone UA du centre du village,
- la zone UD correspondant aux extensions récentes de l'urbanisation,
- la zone UE correspondant aux zones d'activités.

• Les **zones naturelles** sont définies par l'article R.123-18 du code de l'urbanisme et comprennent les zones suivantes :

- les zones NA, zones d'urbanisation future, qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement ;
- la zone NB, zone naturelle non équipée avec de l'habitat dispersé ;
- la zone NC de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol ;
- la zone ND à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

En cas de contradiction entre des documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle sont seuls retenus comme valables.

En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières seules sont retenues comme valables.

- Les **emplacements réservés** sont reportés dans les plans de zonage et répertoriés dans une liste jointe en annexe.
- Les **espaces boisés classés** au titre de l'article L.130-1 sont reportés sur les plans de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

ARTICLE 4 – ZONES INONDABLES

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) Haute Vallée de l'Hérault Nord a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 03 août 2007.

L'existence de risques d'inondations sur la commune a conduit à définir deux types de zones :

- les zones de risque grave (zones rouges) strictement inconstructibles,
- les zones d'expansion des crues (zones bleues) où l'urbanisation, en l'absence de travaux hydrauliques, est strictement contrôlée.

Ces zones sont identifiées au POS avec un indice R (zone inondable rouge y compris les secteurs R et RU) et B (zone inondable bleue y compris les secteurs BU et BN) dans lesquelles s'appliquent des dispositions particulières.

Le règlement du PPRI applicable sur la commune de Saint-Martin-de-Londres est joint en annexe. Les dispositions d'urbanisme qui découlent de ce PPRI sont opposables à toutes personnes publiques ou privées et valent servitude d'utilité publique.

RAPPEL : sur tout terrain qui, du fait de sa situation, de la nature du sol, ou d'autres éléments, comporte des risques, les demandes de construction ou d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à des conditions spéciales, ou refusées en se fondant sur l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

REPÈRES D'ALTITUDE

La cote NGF du terrain correspond au niveau du terrain naturel avant travaux.

Toute demande d'autorisation en zone inondable devra être accompagnée d'un levé topographique rattaché aux altitudes normales IGN 69 dressé par un géomètre expert à l'échelle correspondant à la précision altimétrique 0,10 m.

Le niveau des Plus Hautes Eaux (PHE) correspond à la cote NGF atteinte par la crue centennale calculée ou à la cote des plus hautes eaux connues si celle-ci est supérieure à la crue centennale calculée.

La cote de référence est la cote PHE augmentée de 0,30 m.

C'est en général cette cote de référence qui servira à caler le niveau de plancher des pièces habitables : la revanche de 0,30 m permettant de tenir compte des phénomènes de remontée d'eau par capillarité dans les structures.

DÉFINITIONS DES ZONES NON AEDIFICANDI DES COURS D'EAU PERMANENTS OU TEMPORAIRES DE LA COMMUNE

Les bandes de terrains dans lesquelles l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sont ainsi fixées :

Cours d'eau	Largeur de la bande	Observations
1 - Cours d'eau faisant l'objet de dispositions spécifiques :		Distance de part et d'autre de l'axe :
L'HÉRAULT	200 mètres	100 mètres
LE LAMALOU	100 mètres	50 mètres
LE RIEUTORT	20 mètres	10 mètres
LA LIQUIÈRE	15 mètres	7,5 mètres
LE MAS DE BOUIS	15 mètres	7,5 mètres
2 - Autres cours d'eau permanents ou temporaires	4 mètres minimum à compter du haut des berges	

Les prescriptions fixées au tableau ci-dessus se cumulent avec les règles spécifiques aux zones inondables.

À l'intérieur des bandes de terrains définies au tableau ci-dessus, il est rappelé l'obligation faite aux propriétaires riverains d'entretenir le lit et les berges des cours d'eau.

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le POS ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures sont possibles.

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

- si ces adaptations sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,
- si elles restent limitées,
- et à condition de faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

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

ARTICLE 6 – INSTRUCTIONS TECHNIQUES RELATIVES AUX CONTRAINTES LIÉES À LA DÉFENSE INCENDIE

La mission de prévenir et de faire cesser les incendies par la distribution des secours nécessaires incombe au Maire en vertu du code des communes (articles L.131-1 et L.131-2 6^{ème}).

L'article L.111-4 du code de l'urbanisme rappelle la nécessité de pouvoir accéder au risque à défendre.

Le POS permet la réalisation de nouveaux lotissements et de nouvelles activités sur le territoire communal. En conséquence, la mise en œuvre du POS entraînera à plus ou moins long terme une modification des réseaux d'eau potable et la création de voiries avec des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

• Voiries – accessibilité

Les voies d'accès aux engins de secours devront avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur minimum de 3,5 mètres (bandes réservées au stationnement exclues),
- les voies formant un cul-de-sac seront aménagées d'aire permettant le retournement des engins,
- force portante pour un véhicule de 130 kilo-newton (dont 40 kilo-newton sur l'essieu avant et 90 kilo-newton sur l'essieu arrière ceux-ci étant distants de 4,50 mètres),
- rayon intérieur minimum des tournants de 11 mètres,
- hauteur libre de 3,5 mètres,
- pente inférieure à 15 %.

De plus, dans le cas des établissements recevant du public, le nombre et la largeur des voies de circulation seront être déterminés en particulier par le SDIS lors de l'examen du dossier de permis de construire en fonction du classement de l'établissement.

Pour les constructions situées à plus de 100 mètres de l'entrée normale de la parcelle depuis la voie publique, il devra être conservé un accès au bâtiment d'une largeur minimum de 3 mètres, d'une hauteur minimum de 3,50 mètres et d'une surface à la force portante suffisante pour supporter le passage d'un véhicule de lutte contre l'incendie de 13 tonnes.

• Défense incendie

La défense incendie à apporter est fonction de la zone et des activités qui y seront développées. La définition de cette défense doit faire l'objet d'une analyse réalisée par les sapeurs-pompiers selon les principes de la circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951.

Cependant les principes suivants doivent être respectés.

1. Tout projet d'urbanisme devra faire l'objet d'une consultation des services d'incendie à partir d'un dossier type décrivant le projet.
2. Les travaux de pose (ou de déplacement) de poteau d'incendie ne peuvent se faire qu'après consultation écrite des services d'incendie (SDIS).
3. Les poteaux d'incendie (ou hydrants) doivent satisfaire aux normes en vigueur (NF 61-213 pour les spécifications techniques et NFS 62-200 pour les règles d'installation et de réception).
4. Dans certains cas et selon les résultats de l'analyse réalisée, il pourra être demandé le fonctionnement simultané de plusieurs hydrants, ce qui implique le cas échéant une alimentation par des conduites d'un diamètre supérieur à 100 mm.
5. Les réservoirs doivent contenir un volume d'eau suffisant ou avec la mise en œuvre éventuelle de pompes ou de sur-presseurs, permettre d'assurer au moins le débit simultané des poteaux d'incendie défendant la zone considérée pendant au minimum 2 heures.
6. Le maillage du réseau d'adduction est souhaitable car il évite qu'une avarie mineure élimine la défense incendie de tout un secteur.
7. Le service incendie devra être informé sans délai de la fin des travaux ayant une influence sur la distribution des secours (création de voirie, changement de nomination des voies, implantation, disparition ou déplacement de poteau d'incendie notamment).

• Débroussaillage

Les dispositions des articles L.311-1, L.315-1, L.321-5-3, L.322-2, L.322-3 et L.322-5 du code forestier définissant notamment les contraintes liées au débroussaillage et à son maintien obligatoire aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que les voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie, devront être respectées.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OUVRAGES ET INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Sous réserve du respect des réglementations spécifiques et en particulier de celles relatives aux installations classées et aux servitudes d'utilité publique, les **équipements d'intérêt public**, d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés sont autorisés en toutes zones du POS. Ces ouvrages ne sont pas soumis aux règles d'implantation, de recul, de hauteur et de densité lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans l'emprise des couloirs correspondant au **passage de lignes de transport d'énergie électrique**, la hauteur maximum des constructions et installations peut être limitée à 8 mètres. Tout projet de construction, surélévation ou modification de bâtiments à l'intérieur de ces couloirs de ligne, doit être soumis au concessionnaire.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En toute zone sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées et que la cause du sinistre ne soit pas l'inondation.

ARTICLE 9 – VOLET PAYSAGER DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Il est rappelé que toute demande de permis de construire, de lotir ou de déclaration de travaux doit être accompagnée d'un **volet paysager** relatif à la demande.

Le volet paysager doit comporter au minimum :

- une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet ; à cet effet, elle décrit le paysage et l'environnement existants et expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords ;
- deux documents photographiques au moins permettant de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain et d'apprécier la place qu'il occupe ; les points et les angles de vue seront reportés sur le plan de situation et sur le plan de masse.

ARTICLE 10 – REJET DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette des opérations doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

En cas de rejet dans les dispositifs d'assainissement routier, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra obtenir du gestionnaire de la voie une autorisation de rejet. Eu égard aux exigences de sécurité routière, ce dernier pourra exiger la production d'études hydrauliques et la réalisation d'aménagements particuliers.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

ARTICLE 11 – ACCÈS SUR LE RÉSEAU ROUTIER DÉPARTEMENTAL

Lorsqu'une opération d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques eu égard aux exigences de sécurité routière.

Les portails éventuels devront être implantés à une distance minimum de cinq mètres de l'alignement, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique, et préserver la sécurité des usagers à l'occasion des manœuvres d'entrée et de sortie.

La plate-forme de l'accès, empierrée et stabilisée, se raccordera au bord de la chaussée sans creux ni saillie, et présentera une pente supérieure à 4 % dirigée vers la propriété bénéficiaire.

Dispositions applicables à la zone NC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de richesse économique à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle est inconstructible. Seules peuvent être admises les constructions directement liées et nécessaires à l'exercice de ces activités productives.

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

ARTICLE NC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- l'extension mesurée des bâtiments existants, à concurrence de 30 % de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du POS et à condition de ne pas modifier la destination initiale des lieux ni de créer de logement supplémentaire.
- les constructions de bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements directement nécessaires à l'exploitation.
- les installations de dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole.
- les activités qui se situent dans le prolongement direct ou ont comme support l'exploitation agricole : le camping à la ferme, les aires naturelles de camping, les gîtes ruraux (dans la limite de 3 maximum) aménagés en annexe ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation.
- les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole.
- les équipements d'infrastructures.

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à raison d'une habitation par exploitation, et à condition que ces constructions soient intégrées dans le corps du bâtiment d'exploitation pour former une unité architecturale.

ARTICLE NC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites et notamment, les lotissements, les campings, les maisons légères démontables et transportables dites "maisons mobiles", les carrières, les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères.

SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

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 ou utilisations du sol sont interdites, si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des 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, 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 NC4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Assainissement eaux usées

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur des dispositifs de traitement, et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Assainissement eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

ARTICLE NC5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas où une même parcelle peut être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif et alimentée en eau potable par un captage privé, la superficie minimale des parcelles à bâtir est de 4 000 m².

ARTICLE NC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions de constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 100 mètres de l'axe de la déviation de la R.D. 986,
- 75 mètres de l'axe de la R.D. 986,
- 35 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 15 mètres de l'axe des autres voies.

Pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, ces distances sont respectivement ramenées de 35 à 25 mètres de l'axe des routes départementales autres que la R.D. 986 et de 15 à 5 mètres de l'axe des autres voies.

ARTICLE NC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE NC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

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.

ARTICLE NC9 – EMPRISE AU SOL

sans objet

ARTICLE NC10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir de tous points du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne peut excéder 8,5 mètres.

ARTICLE NC11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

ARTICLE NC12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE NC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par une végétation du même type équivalente, sauf dans le cas où pour le besoin du développement d'une activité agricole une autorisation de défricher a été obtenue.

SECTION 3. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

non réglementées

ARTICLE NC15 – DÉPASSEMENT DE COS

sans objet