

## Titre I Dispositions générales

### Champs d'application

Le présent règlement a vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Jean-de-Fos, en vertu de l'article L. 153-1 du Code de l'Urbanisme. Il concerne les utilisations et occupations du sol communal, qu'elles soient soumises ou non à décision.

### Portée respective du règlement à l'égard des autres législations

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur ainsi qu'aux dispositions du Titre 1er du Livre du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, demeurent applicables les dispositions des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R. 111-27, R. 111-31 à R. 111-51 du Code de l'Urbanisme. A cet égard, on peut relever :

**R111-2** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. ».

**R111-27** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques et notamment :

- Les conditions générales d'utilisation du sol des articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau
- Les dispositions du Titre 1er du Livre V du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créé en application de législations particulières, qui sont mentionnées dans les annexes du plan local d'urbanisme
- Les règles spécifiques des lotissements, qui s'appliquent concomitamment aux règles d'urbanisme du PLU (modalités d'application décrites à l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme).
- Les dispositions du Code du Patrimoine et notamment son livre V concernant l'archéologie préventive, les fouilles archéologiques programmées et les découvertes fortuites.
- Les distances de réciprocité des constructions à usage d'habitation et des bâtiments agricoles (voir article L. 111-3 du code rural de la pêche).
- Le règlement Sanitaire Départemental
- Les prescriptions relatives à la sécurité incendie.

### Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, donc la délimitation figure aux documents graphiques annexés au présent règlement conformément à l'article L. 151-9 du Code de l'Urbanisme.

## 1. LES ZONES URBAINES

- ZONE UA** Elle correspond à la partie ancienne du village, comprenant la circulade et les faubourgs de la première couronne (XIe-XIXe siècles), à vocation principale d'habitat.
- ZONE UB** Elle correspond aux faubourgs de la seconde couronne (1ère moitié du XXe siècle) à vocation principale d'habitat.
- ZONE UC** Elle désigne les zones périphériques d'habitations pavillonnaires qui correspondent au développement de l'urbanisation récente (2ème moitié du XXe siècle).  
Elle comprend deux types de secteurs :  
1/ le secteur UCa correspondant au secteur du stade désigné pour la mise en œuvre à moyen/long terme d'une opération de logements sous maîtrise d'ouvrage publique  
2/ le secteur UCy d'assainissement non collectif
- ZONE UE** Elle correspond au secteur de la cave coopérative vinicole, réservé à l'implantation d'activités et d'installations de nature diverse liées ou nécessaires au fonctionnement de la cave coopérative et à la valorisation commerciale et touristique des produits.
- ZONE UP** Elle correspond à un secteur équipé de la commune réservé aux équipements de services publics ou d'intérêt collectif (tels que les établissements administratifs, scolaires, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs ou de loisirs, les aires publiques de stationnement...) et aux activités de services scolaires, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs ou de loisirs.  
Elle comprend un secteur UPa destiné à accueillir spécifiquement des équipements sportifs et de loisirs.

## 2. LES ZONES A URBANISER

- ZONE 1AU** Elle correspond aux secteurs non équipés désignés pour accueillir les développements du village à court terme dans le cadre d'actions de renouvellement urbain.  
Elle se décompose en deux types de secteurs :  
1/ le secteur 1AUA désigné pour la mise en œuvre d'opérations de logements sous maîtrise d'ouvrage publique ou privée  
2/ le secteur 1AUB ayant vocation à recevoir une mixité d'usages (commerces, services, bureaux, équipements de services publics ou d'intérêt collectif, voire habitat)
- ZONE 2AU** Elle correspond aux secteurs non équipés désignés pour accueillir les développements du village à moyen/long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification préalable du plan local d'urbanisme après redimensionnement de la station d'épuration des eaux usées ;

## 3. LES ZONES AGRICOLES

- ZONE A1** Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles et bénéficiant d'une protection renforcée pour préserver le paysage agricole péri-urbain.
- ZONE A2** Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles et affectés au développement des exploitations agricoles.

## Dispositions générales

### 4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

**ZONE N** Elle correspond aux secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt du point de vue écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.  
Elle comprend un secteur Nh de taille et de capacité d'accueil limitées au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme au lieu-dit Le Rieusselat

D'autres informations doivent également apparaître sur le plan de zonage :

#### **LES ESPACES BOISES CLASSES**

Les articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme permettent de 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, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement. Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1er et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

#### **LES EMPLACEMENTS RESERVES**

L'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme permet de réserver des emplacements aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

#### **LES SECTEURS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE R 151-34 DU CODE DE L'URBANISME**

L'article R. 151-34 du Code de l'Urbanisme permet de faire apparaître les secteurs où les nécessités de fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou technologies justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

#### **LES ZONES INONDABLES**

Les zones inondables issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondation « Haute Vallée de l'Hérault (Sud) » sont repérées au documents graphiques du plan.

Pour tout projet situé dans ces zones, il conviendra de se reporter strictement aux dispositions réglementaires du PPRI, reporté en annexe du plan local d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique, en fonction du zonage réglementaire (R, RU, BU)

Concernant les occupations et utilisations du sol interdit par le règlement du PPRI, celles-ci se surajoutent aux interdictions prévues par le règlement de chaque zone du plan local d'urbanisme.

Concernant les occupations et utilisations du sol admis sous conditions par le règlement du PPRI, elles ne pourront être admises dès lors qu'elles sont interdites par le règlement des zones du plan local d'urbanisme.

#### **LES SECTEURS PRESENTANT UN RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**

Les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles sont repérés sur les documents graphiques du plan.

Dans ces secteurs, toute construction nouvelle devra satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe technique du présent règlement.

## **LE PERIMETRE SANITAIRE DE LA SITUATION D'EPURATION**

Un périmètre non aedificandi d'un rayon de 100 mètres est appliqué autour de la station d'épuration communale ainsi qu'autour du bassin d'évaporation de la cave coopérative afin de prendre en compte les éventuelles nuisances générées par ces ouvrages (olfactives...). L'inconstructibilité n'est pas opposable aux ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de ces ouvrages.

## **LES ELEMENTS DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE A PROTEGER**

L'église Saint-Genies et ses abords sont désignés comme éléments de patrimoine et de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés aux documents graphiques.

Pour rappel, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L. 151-19 doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux préalable en application de l'article R421-23 d) du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L. 151-19 doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux préalable. (R421-17d) du Code de l'Urbanisme).

Des prescriptions supplémentaires sont définies dans le corps des zones concernées.

## **LES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE**

L'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme permet de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme doit être affecté à des catégories de logements que le règlement définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ces secteurs dits « de mixité sociale » sont repérés aux documents graphiques en application de l'article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme.

## **Rappels réglementaires**

Les constructions nouvelles qui ne sont pas exemptées de toute formalité au titre des articles R421-2 à R421-8 et ne sont pas soumises à déclaration préalable au titre des articles R421-9 à R421-12 doivent être précédées d'un permis de construire au titre de l'article R421-1.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et les travaux ayant pour effet d'en changer la destination qui ne sont pas soumis à permis de construire au titre des articles R421-14 à R421-16 et qui ne sont pas soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-17 sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R421-13.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à permis d'aménager au titre des articles R421-19 à R421-22 et qui ne sont pas soumis à déclaration préalable au titre des articles R421-23 à R421-25 sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R421-18.

Les démolitions mentionnées aux articles R421-27 et R421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R421-29.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées sous les conditions et dans les emplacements prévus à l'article R. 111-38 (et R. 111-41 pour les résidences mobiles).

L'installation des caravanes est notamment réglementée par les articles R. 111-48 à R. 111-50.

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise de routes et voies publiques avec l'accord de celui qui a jouissance du sol (sous réserve de l'opposition du propriétaire).

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont notamment réglementés par les articles R. 111-32 et suivant du code de l'urbanisme.

## Dispositions générales

### Adaptations mineures

Le règlement du plan local d'urbanisme s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures (L. 152-3) aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être accordées, par décision motivée, dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, par la configuration des parcelles ou par le caractère des constructions avoisinantes.

### Ouvrages techniques

Les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation terrestre ferroviaire, aérienne et aquatique ne sont pas assujettis aux règles définies par les articles 5 à 14 du règlement de la zone dans laquelle ils s'implantent.

### Règlementation parasismique

Le territoire communal est classé en zone de sismicité 2 (aléa faible) en application du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010. Il sera donc fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par 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 » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux.

### Préservation des habitats naturels

Pour rappel, l'hirondelle figure sur la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national au titre de l'arrêté ministériel du 17 avril 1981 modifié le 5 mai 1999. A ce titre, il est interdit de détruire les nids d'hirondelles habités pendant la période de reproduction, en application de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, codifiée aux articles L411-1 et suivants du Code de l'Environnement.

En cas de rénovation de façades accueillant des nids d'hirondelles, les travaux seront de préférence exécutés hors période de nidification de l'espèce, c'est-à-dire dans une période allant du 15 septembre au 15 mars. En cas contraire, toutes mesures de préservation des nids habités devront être prises.

En tout état de cause, il est possible d'installer des nids artificiels avec un dispositif de planchettes de protection visant à protéger la façade des déjections des oiseaux.

### Eaux pluviales aux abords de routes départementales

Certaines sections des fossés des routes départementales risquent d'être affectées à la réception des eaux pluviales des secteurs bâtis ou à urbaniser. En conséquence, le Conseil Général de l'Hérault souhaite qu'une étude justifie la capacité des exutoires à assurer cette fonction et qu'elle définisse les adaptations à mettre en œuvre par la commune dans les zones à urbaniser. Il émet les réserves d'usage pour l'utilisation de fossés à d'autres fins que l'assainissement de la chaussée.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementales. Une

optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des routes départementales entre les riverains, les communes et le Département (cf. règlement de voirie départementales – Chapitre VI – article 33 approuvé par l'assemblée départementale le 31 janvier 2005).

## Dispositions générales

### Lexique du plan local d'urbanisme

*Il s'agit d'une reprise du lexique de l'urbanisme. Quelques ajouts sont surlignés en gris.*

**Annexe** : Une annexe\* est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle est accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**Bâtiment** : Un bâtiment\* est une construction couverte et close.

**Construction** : Une construction\* est un ouvrage fixe, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

**Construction existante** : Une construction est considérée comme existante, au titre du présent PLU, si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Construction principale** : il s'agit soit :

- D'un bâtiment\* ayant la fonction principale dans un ensemble de construction.
- Du bâtiment\* le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol\* correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Espaces libres** : Dans le présent PLU, les espaces libres\* sont uniquement de pleine terre.

**Extension** : L'extension\* consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension\* peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Façade** : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature\*.



**Hauteur** : La hauteur\* totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**Limites séparatives** : Les limites séparatives\* correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Modénature**: La modénature\* de façade est un terme générique qui englobe les différents décors de façade de maison ou d'immeuble. Ces décors peuvent avoir un rôle technique en plus de celui de décoratif notamment sur la gestion des eaux. La modénature\* est l'ensemble d'éléments décoratifs d'une façade, généralement composé de reliefs ou de creux, comme des corbeau, corniche, moulure, etc.

**Périmètre de réciprocité** : Il existe des distances minimales à respecter pour les constructions entre elles selon leur destination à l'échelle départementale (et donc à une échelle plus large que celle de l'unité foncière) au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) de l'Hérault et la réglementation nationale en matière d'ICPE (consultable sur le site : [https://aida.ineris.fr/liste\\_documents/1/18023/1](https://aida.ineris.fr/liste_documents/1/18023/1)). Au titre de l'article L. 111-3 du code rural et de la pêche maritime, ces distances sont réciproques (elles s'appliquent donc également aux habitations individuelles notamment).

**Toit terrasses** : Dans le présent PLU, les toitures dites « terrasses » sont des toitures plates avec acrotère (accessible ou non).

**Voies ou emprises publiques** : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.