



Décembre 2017

LE TRIADOU



Plan Local d'Urbanisme Révision générale

Règlement

DOCUMENT n°3 - 1



12, avenue d'Elne - 66570 SAINT-NAZAIRE France
Tél : 04 68 80 11 45 - Site : <http://www.ecosys.tm.fr/>



Contenu du règlement de PLU

Le règlement fixe les règles applicables dans les différentes zones définies :

- Les zones urbaines (U) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- Les zones à urbaniser (AU) sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
- Les zones agricoles (A) correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

- Les zones naturelles et forestières (N) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N, peuvent seules être autorisées :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CODE DE L'URBANISME (Partie Réglementaire) - Article R151-17

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section (R151-17 à R151-26).

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
Chapitre 1 : Zone Ua.....	8
Chapitre 2 : Zone Ub.....	18
Chapitre 3 : Zone Uc.....	27
Chapitre 4 : Zone Ue.....	32
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISEES	40
Chapitre 1 : Zone AU	41
Chapitre 4 : Zone AUes.....	50
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	58
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	66
ELEMENTS PROTEGES L.151-19 & L.151-23.....	72
CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENTS (L151-11°)	92
NUANCIER	100
ANNEXES	109
Annexe n°1 : Lexique	110
Annexe n°2 : Articles d'ordre public	119
Annexe n°3 : Suppression du C.O.S et surface de plancher	123
Annexe n°4 : Liste des Servitudes d'Utilité Publique & notions	125
Annexe n°5 : Exemples d'aménagements propices pour la faune	128
Annexe n°6 : Guide du CAUE pour le choix des essences et des plantations.....	129
Annexe n°7 : Arrête municipal du 17/12/2009 sur l'OLD de la Combe des Bouisses	138

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) Les articles « d'ordre public » R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme ;
- 2) Les articles L.111-6 à L.111-10, L.111-13, L.111-15 et L.111-23 et L.421-4 ;
- 3) Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées en annexe.

A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Enfin, chacune des dispositions du présent règlement restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, ...

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).

La délimitation des zones est reportée sur des documents graphiques en traits pleins.

Autres dispositions :

« Le surzonage » (éléments prescriptifs se superposant au zonage)

Les plans de zonage font en outre apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme
- Les Emplacements Réservés (ER) dédiés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, aux programmes de logements qu'il définit visant les objectifs de mixité sociale ou aux servitudes interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les ER sont consignés dans la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.151-41° du Code de l'Urbanisme. Ils sont représentés aux plans de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende
- Les éléments remarquables à préserver au titre du L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires instituées pour leur protection sont développées dans le présent règlement
- Les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (L.151-6, L.151-7, L.151-44, L.151-46 et L.151-47 et R.151-6 à R.151-8).

Création de nouveaux accès

Lorsqu'une autorisation 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 et de la mairie, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques eu regard aux exigences de sécurité routière et d'aménagement.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Servitude de passage

Une servitude de passage n'est pas assimilable à une voie d'accès si elle ne permet pas de réunir les conditions de sécurité nécessaire à la zone.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres

Les accès particuliers 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. Il faut dans tous les cas mettre en place des plantations de même force et en nombre identique.

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

Demande d'autorisation pour les rejets d'eaux pluviales dans les fossés des Routes

En cas de rejet des eaux pluviales 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 justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future et la réalisation d'aménagements particuliers.

Recul par rapport aux cours d'eau

La zone non aedificandi, le long des cours d'eau et des fossés dans laquelle l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sont fixées à 3 mètres de part et d'autre des bords des fossés. Pour les cours d'eau identifiés (Lirou, Terrieu, Yorgues, ruisseau de la Croye, ruisseau de la Salade, ruisseau de Machessols et fossé du cul de Peyrau) ce recul est porté au double du lit mineur.

Ouvrages pluviaux

Dans le cadre du réaménagement ou de la création d'ouvrages voués à la gestion du pluvial, la réalisation de ponts, de fossés et de passages à gué est à privilégier par rapport à celle de busage.

Vide sanitaire et surélévation des constructions

Toutes les constructions doivent être dotées d'un vide sanitaire. Outre son utilité par rapport à une potentielle inondabilité et aux eaux de ruissellement, le vide sanitaire permettra entre autres de se prémunir d'éventuels mouvements de sol.

En plus, dans les secteurs du zonage assortis de l'indice « r », une surélévation de 40 cm des constructions par rapport au terrain naturel est obligatoire sauf si le constructeur produit une étude hydraulique/topographique sur le terrain de la construction démontrant que ce dernier n'est pas soumis à une inondabilité et à un risque lié aux eaux de ruissellement.

Raccord au réseau d'assainissement

Lorsque le réseau relatif au raccordement au réseau public collectif d'assainissement traverse des propriétés privées, il sera produit toutes les servitudes nécessaires au profit de la Commune pour le réseau public (aval de la caisse syphoïde) et au profit d'éventuels tiers (amont de la caisse syphoïde).

Ressource en eau autonome

Dans le cas d'une construction disposant d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc..) les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion, même accidentelle, entre les réseaux.

Collecte des déchets

Des dispositions sont imposées pour « améliorer » la collecte des déchets. A cet effet, il est exigé :

- ✓ Que les poubelles soient entreposées en dehors de l'espace public
- ✓ Dans le cadre des opérations d'aménagement : la création d'un point de collecte commun sous réserve de l'Avis de la Communauté de Communes (gestionnaire)

Espace réservé au stationnement sécurisé des vélos

Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ou la création de 2 logements ou plus dans des constructions existantes et pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux groupant au moins deux bureaux ou la création de 2 bureaux ou plus dans des constructions existantes, il doit être aménagé au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par logement et un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues ou remorque à partir de 10 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 20 emplacements de vélos simples au-delà.

La superficie minimale de cet espace sera de 3 m² et de 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Ouvrage de transport d'électricité

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés sont autorisés.

Communications électroniques

La création de nouvelles constructions nécessitera la mise en place de fourreaux pour la téléphonie (en souterrain) et pour les télécommunications numériques.

Clôtures

Les murs de clôture en pierres vues seront conservés et réhabilités.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les murs à créer seront en pierre vue (illustration 1) ou maçonnerie enduite sans élément décoratif (illustration 2).

Le cas échéant, ils seront de hauteur et de couleur strictement identique à celle du mur d'au moins une parcelle contiguë, afin de créer un front sur rue uni. Si aucune des parcelles voisines n'est clôturée, la hauteur imposée est de 1,20m (illustration 3). Dans le cas d'une faible déclivité, les configurations en escalier sont à proscrire (illustration 6). La hauteur de 1,20m sera alors une hauteur moyenne calculée sur un linéaire de 20 m.

Les murs maçonnés pourront être surmontés d'une grille en fer à barreaudages verticaux droits de 80 cm maximum pour une hauteur totale maximum de clôture de 2,00m (illustration 4).

Les seuls grillages visibles depuis la voie publique autorisés seront de type maille rectangulaire -environ 10x6,3, hauteur maximum 2m, couleur grise ou vert foncé (illustration 5).

Les clôtures autorisées pourront être doublée d'une haie vive variée constituée d'essences locales (en évitant les cupressacées - cyprès, thuyas- qui sont sources d'allergies).

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Des hauteurs différentes (plus hautes ou plus basses) des murs bahuts pourront être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux : terrains en pente, niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété.



Illustration n°1



Illustration n°2

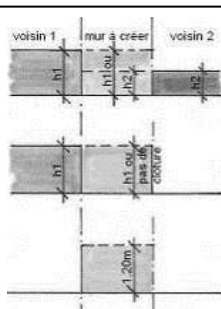


Illustration n°3



Illustration n°5



Illustration n°4

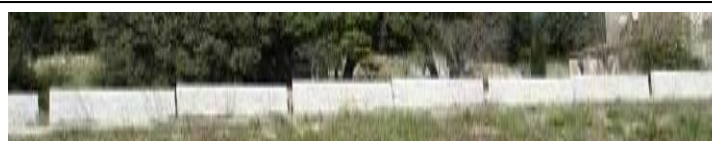


Illustration n°6 - à éviter

Il est rappelé l'interdiction de principe de déroger au PLU.

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément aux dispositions de l'article (L.152-3).

Il pourra également être opportunément appliqué une règle alternative. La technique de la règle alternative consiste à prévoir, à côté de la règle générale, une ou plusieurs règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que cette dernière.

Seuls 3 cas de dérogations à la règle sont possibles (L152-4) :

- Dérogation accordée pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires aux règles du PLU (loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, art. 51) ;
- Dérogation pour permettre la restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires aux règles du PLU (loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit, art. 9 III) ;
- Dérogation pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant (loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, art. 42).

S'y ajoutent 3 autres types de dérogations, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, concernant seulement les règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions (L153-5 / Loi n°2015-992 du 17 août 2015 – art. 7) :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre du village qui comprend essentiellement de l'habitat mais aussi la Mairie et l'Eglise. Elle est traversée par la RD113 (Grand'rue) qui délimite avec la rue de la source et le chemin du lavoir un îlot dense de construction.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par la servitude AS1 du Périmètre de Protection Rapprochée « Le Triadou »
- Par la servitude AS1 du Périmètre de Protection Eloignée de la « Source du Lez »
- Par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques d'incendies de forêts (PPRif) approuvé par Arrêté Préfectoral du 21/03/2005 (Révision). En zone d'intensité très faible, faible et moyenne dans le cadre de la Révision.

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

ARTICLE 1 - UA : « OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES »

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) Les constructions et installations destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôts et à l'exploitation agricole ou forestière dans toute la zone
- 2) Les terrains de camping et les aires naturelles de camping ainsi que les aires de stationnement des caravanes
- 3) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars et maisons mobiles
- 4) Les villages vacances, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 5) Les dépôts et stockages à l'air libre de quelque nature que ce soit : vieilles ferrailles, véhicules épaves, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...
- 6) Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères
- 7) Les carrières et les exploitations minières
- 8) Les stations-services et les dépôts d'hydrocarbures
- 9) Les parcs d'attractions
- 10) Les éoliennes

ARTICLE 2 - UA : « OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES »

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions :

- 1) Les constructions et installations destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la zone et notamment de ne pas générer de nuisance significative pour le voisinage
- 2) Les affouillements et les exhaussements des sols à la condition :
 - ✓ De ne pas porter atteinte au paysage et d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone
 - ✓ De ne pas dépasser 40 cm par rapport au sol naturel
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatible avec le milieu environnant

ARTICLE 3 - UA : « ACCES ET VOIRIE »

§ I - Accès :

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 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, déneigement.

Une servitude de passage n'est pas assimilable à une voie d'accès si elle ne permet pas de réunir les conditions de sécurité nécessaire à la zone.

§ II - Voirie :

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

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements et leur longueur sera limitée à 100 mètres 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 arrières.

ARTICLE 4 - UA : « DESSERTE PAR LES RESEAUX »

§ I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. La séparation des réseaux d'eau potable et d'eau issue d'une ressource privée est obligatoire (Article R.1321-57 du Code de la Santé).

§ II Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes et qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de cuves ou rejets de pompe à chaleur, ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées. Sont également interdits, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents septiques en provenance de fosses ainsi que les rejets de caves viticoles.

Les broyeurs d'évier sont interdits.

La construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement séparatif eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable.

En l'absence d'un dispositif d'épuration efficace et d'un raccordement au réseau public collectif d'assainissement aucun permis de construire ne pourra être délivré.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

§ III - Pluvial

Le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongés le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert. 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 et sans stagnation (hors bassin d'orage) des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

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

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions du paragraphe II ci-dessus, elles ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif eaux usées.

§ III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE 5 - UA : « CARACTERISTIQUES DES TERRAINS »

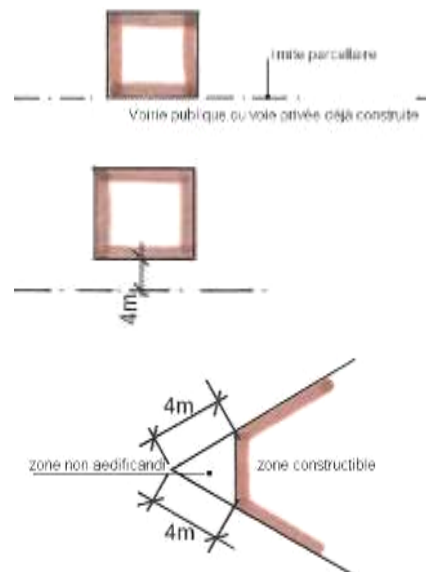
Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf, s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE 6 - UA : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES »

Les constructions doivent être édifiées, soit à l'alignement des voies publiques existantes modifiées ou à créer, soit à une distance minimum de 4 mètres.

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.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un triangle isocèle dont les deux côtés égaux mesurent 4 mètres (voir schéma ci-contre). Le long des voies départementales, le recul minimal est reporté à 5 mètres.



Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises afin de réaliser un projet d'ensemble présentant une unité architecturale :

- ✓ Lorsque le projet de construction a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres ou si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble.
- ✓ Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante de valeur ou en bon état

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

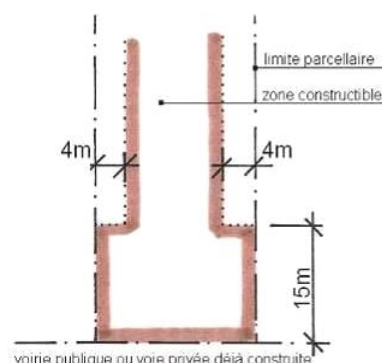
ARTICLE 7 - UA : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES »

- 1) Sur une profondeur maximale de 20 mètres 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 :

- a) 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
- b) Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative
- c) Si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale

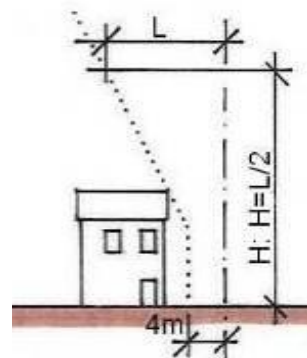
Dans ces 3 cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$).



- 2) Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, 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 d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$)

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- Si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 4 mètres, et la longueur du bâtiment sur la limite inférieure ou égale à 10m (on entend par limite, le périmètre du terrain)
- Si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état
- Si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale



Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Si la construction principale ne joint pas la limite séparative, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition :

- ✓ De ne pas être destinée à l'habitat, même temporaire
- ✓ De se limiter à une hauteur de 3,5 mètres au faîtage
- ✓ De ne pas avoir une superficie supérieure à 20 m² avec une longueur ne dépassant pas le double de la largeur

ARTICLE 8 - UA : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE »

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance minimale horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 9 - UA : « EMPRISE AU SOL »

L'emprise au sol des constructions annexes ne peut excéder 20 m².

ARTICLE 10 - UA : « HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS »

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel avant travaux ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments

La hauteur exclut les ouvrages techniques et superstructures (*exemples, liste non exhaustive : souches de cheminées, antennes, paratonnerres, ouvrages de ventilation, acrotères, systèmes de production d'énergie renouvelable... et tout autre équipement de faible emprise*).

Hauteur

La hauteur des constructions devra respecter l'enveloppe générale des toitures mitoyennes.

La hauteur maximale autorisée pour toute construction est de 11 mètres et elle est de 3,5 mètres pour les constructions annexes.

ARTICLE 11 - UA : « ASPECT EXTERIEUR »

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« 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 ».

Généralités

Les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes joignant la limite parcellaire auront un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, pan de bois, carreau de céramique, fibrociment, ... ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement et pièce spécifique du PLU).

Tout matériau brillant ou réfléchissant sera évité pour la réalisation des solins et étanchéités.

Afin de garantir un caractère d'ensemble pour cette zone, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1) Toitures

La pente des toitures se situera entre 35 et 40 %. Les tuiles utilisées seront de type canal ou romane, vieilles, non uniformes et elles doivent respecter les teintes existantes.

Les toitures terrasses sont interdites.

Seules sont admises les loggias réalisées au-dessus d'un niveau bâti, dans le prolongement d'un niveau habitable.

Dans les projets d'aménagement de bâtiments anciens, les terrasses seront conçues de façon à ce que, depuis la voie publique, le volume du bâtiment initial reste inchangé.

2) Façades

Les enduits sur maçonnerie seront grattés ou talochés.

À l'occasion du ravalement des façades du bâti ancien, les modénatures et les décors d'origine seront maintenus et mis en valeur : soubassements, corniches, bandeaux, encadrements, chaînes d'angles, génoises. Dans le cas de percements ou de modification d'ouvertures ils seront créés suivant le modèle des existants.

Sur le bâti ancien, les façades seront recouvertes d'enduits réalisés au mortier de chaux hydraulique naturelle ou seront à pierre vues. Dans ce dernier cas, les maçonneries seront rejointoyées à plein, après ragréage éventuel, au nu de la pierre, au mortier de chaux et sable grossier simplement gratté à la truelle au moment de la prise.

Les encadrements des ouvertures des constructions neuves maçonnées seront réalisés en pierres du pays, ou à défaut, affirmés par une facture d'enduit taloché de teinte plus claire que celle des enduits.

La saillie des balcons sur le domaine public et par rapport au nu de la façade est limitée à 30 cm maximum.

Les grilles et garde-corps seront plans.

Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits, et les volets bois des bâtiments existants seront maintenus ou remplacés à l'identique.

Les menuiseries seront en bois peint, aluminium ou acier.

3) Clôtures

Les murs de clôture en pierres vues seront conservés et réhabilités.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les murs à créer seront en pierre vue (illustration 1) ou maçonnerie enduite sans élément décoratif (illustration 2).

Le cas échéant, ils seront de hauteur et de couleur strictement identique à celle du mur d'au moins une parcelle contiguë, afin de créer un front sur rue uni. Si aucune des parcelles voisines n'est clôturée, la hauteur imposée est de 1,20m (illustration 3). Dans le cas d'une faible déclivité, les configurations en escalier sont à proscrire (illustration 6). La hauteur de 1,20m sera alors une hauteur moyenne calculée sur un linéaire de 20 m.

Les murs maçonnés pourront être surmontés d'une grille en fer à barreaudages verticaux droits de 80 cm maximum pour une hauteur totale maximum de clôture de 2,00m (illustration 4).

Les seuls grillages visibles depuis la voie publique autorisés seront de type maille rectangulaire -environ 10x6,3, hauteur maximum 2m, couleur grise ou vert foncé (illustration 5).

Les clôtures autorisées pourront être doublée d'une haie vive variée constituée d'essences locales (en évitant les cupressacées - cyprès, thuyas- qui sont sources d'allergies).



Illustration n°1



Illustration n°2

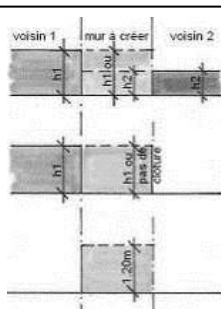


Illustration n°3



Illustration n°5



Illustration n°4



Illustration n°6 - à éviter

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Des hauteurs différentes (plus hautes ou plus basses) des murs bahuts pourront être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux : terrains en pente, niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété.

4) Equipements techniques

Les cuves de gaz feront l'objet d'intégration paysagère de façon à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs techniques - récupération des eaux pluviales, exploitation des énergies renouvelables (solaire, éolien, aérothermie), réception satellite, - seront discrets. Ils devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire. Les dispositifs ne devront pas apporter de gêne - notamment sonore - au voisinage (une annexe de recommandations pour la mise en œuvre des pompes à chaleur est versée dans le dossier de PLU)

Les climatiseurs doivent être cachés à la vue de l'espace public.

Afin de contribuer à la simplicité des couvertures, les conduits de fumée et de ventilation à créer seront construits le plus près possible du faîtage.

5) Portail d'accès et barrières

L'ouverture des portes, portails et barrières devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle ou par le biais d'un système coulissant.

ARTICLE 12 - UA : « 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.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager 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 leur desserte.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation et la création d'un nouveau logement dans une construction existante : 2 places de stationnement pour véhicule motorisé à 4 roues ouvertes sur l'espace public hors garage par logement. Dans le cas de la réalisation de plus de deux logements, les places de stationnement doivent être groupées.
- b) Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues est exigée par chambre.
- c) Pour les constructions destinées au commerce, aux bureaux et aux services publics ou d'intérêt collectif : 2 places de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé pour toute activité.

ARTICLE 13 - UA : « ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS »

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'un arbre à haute tige par 50 m² et doivent être non imperméabilisées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des végétaux de même force, à l'exception des zones à débroussaillage obligatoire, dans lesquelles la végétation devra être traitée conformément aux prescriptions techniques indiquées en dans la pièce annexe spécifique.

ARTICLE 14 - UA : « PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES »

Néant.

ARTICLE 15 -UA : « COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES »

La création de nouvelles constructions nécessitera la mise en place de fourreaux pour la téléphonie (en souterrain) et pour les télécommunications numériques.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux extensions pavillonnaires récentes (dont les aménagements réalisés depuis l'approbation du PLU en 2013) organisées autour du centre ancien mais aussi au-delà du ruisseau de la Croye avec le quartier de la « Roumanissière ».

Elle comprend essentiellement de l'habitat.

La zone se découpe en 2 secteurs :

- ⇒ Le secteur « Ub » sans contrainte engendrée par le risque inondation
- ⇒ Le secteur « Ubr » qui concerne les zones soumises à un aléa résiduel d'inondation (zone de précaution)

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par la servitude AS1 du Périmètre de Protection Rapprochée « Le Triadou »
- Par la servitude AS1 du Périmètre de Protection Eloignée de la « Source du Lez »
- Par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques d'incendies de forêts (PPRif) approuvé par Arrêté Préfectoral du 21/03/2005 (Révision). En zone d'intensité nulle, très faible, faible, moyenne et forte dans le cadre de la Révision du PPRif.
- Par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques d'inondation par Arrêté Préfectoral du 28/02/2013 (secteur Ubr). Les règles du PPRi s'appliquent en sus des prescriptions du règlement du PLU. Ce sont les règles les plus restrictives entre les 2 documents qui s'appliquent.
- Par des Emplacements Réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage réglementaire du PLU
- Par des éléments remarquables à protéger au titre des L 151-19° et L151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement.

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

ARTICLE 1 - UB : « OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES »

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites dans toute la zone :

- 1) Les constructions et installations destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôts et à l'exploitation agricole ou forestière dans toute la zone
- 2) Les terrains de camping et les aires naturelles de camping ainsi que les aires de stationnement des caravanes
- 3) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars et maisons mobiles
- 4) Les villages vacances, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 5) Les dépôts et stockages à l'air libre de quelque nature que ce soit : vieilles ferrailles, véhicules épaves, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...
- 6) Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères
- 7) Les carrières et les exploitations minières
- 8) Les stations-services et les dépôts d'hydrocarbures
- 9) Les parcs d'attractions
- 10) Les éoliennes

En sus dans le secteur Ubr :

- 1) La création d'ouvertures en dessous de la cote de plus hautes eaux
- 2) La création et l'extension des sous-sols

ARTICLE 2 - UB : « OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES »

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions :

- 1) Les constructions et installations destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la zone et notamment de ne pas générer de nuisance significative pour le voisinage
- 2) Les affouillements et les exhaussements des sols à la condition :
 - ✓ De ne pas porter atteinte au paysage et d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone
 - ✓ De ne pas dépasser 40 cm par rapport au sol naturel
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatible avec le milieu environnant

En sus dans le secteur Ubr :

- 1) L'extension des bâtiments existants dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, une seule fois, sous réserve que la sous-face du plancher aménagé soit calée à la cote des plus hautes eaux + 30 cm, et à condition
 - ✓ De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues
 - ✓ Que leur implantation ne crée pas d'obstacles à l'écoulement
 - ✓ Que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.
- 2) Les piscines au niveau du terrain naturel, à condition que soit mis en place un balisage permanent du bassin afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours
- 3) La création de clôtures, à condition qu'il s'agisse de clôtures 3 fils ou grillagées à mailles larges
- 4) Tous travaux d'aménagement sportifs, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues

ARTICLE 3 - UB : « ACCES ET VOIRIE »

§ I - Accès :

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 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, déneigement.

Une servitude de passage n'est pas assimilable à une voie d'accès si elle ne permet pas de réunir les conditions de sécurité nécessaire à la zone.

§ II - Voirie :

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

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements et leur longueur sera limitée à 100 mètres 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 arrières.

ARTICLE 4 - UB : « DESSERTE PAR LES RESEAUX »

§ I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. La séparation des réseaux d'eau potable et d'eau issue d'une ressource privée est obligatoire (Article R.1321-57 du Code de la Santé)

§ II Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes et qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de cuves ou rejets de pompe à chaleur, ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées. Sont également interdits, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents septiques en provenance de fosses ainsi que les rejets de caves viticoles.

Les broyeurs d'évier sont interdits.

La construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement séparatif eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable.

En l'absence d'un dispositif d'épuration efficace et d'un raccordement au réseau public collectif d'assainissement aucun permis de construire ne pourra être délivré.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

§ III - Pluvial

Le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongés le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert. 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 et sans stagnation (hors bassin d'orage) des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

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

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions du paragraphe II ci-dessus, elles ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif eaux usées.

Sauf dans le cas de projet de construction d'un seul logement, les projets d'urbanisation doivent comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier Loi sur l'eau, soit à la parcelle.

§ III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE 5 - UB : « CARACTERISTIQUES 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 - UB : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES »

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un triangle isocèle dont les deux côtés égaux mesurent 5 mètres (Cf. schéma en zone Ua).

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises afin de réaliser un projet d'ensemble présentant une unité architecturale :

- ✓ Lorsque le projet de construction a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres ou si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble.
- ✓ Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante de valeur ou en bon état

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 - UB : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES »

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition :

- ✓ De ne pas être destinée à l'habitat, même temporaire
- ✓ De se limiter à une hauteur de 2,5 mètres au faîtage
- ✓ De ne pas avoir une superficie supérieure à 20 m² avec une longueur ne dépassant pas le double de la largeur

ARTICLE 8 - UB : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE »

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance minimale horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 9 - UB : « EMPRISE AU SOL »

L'emprise au sol est règlementée en fonction du gabarit des voies de desserte :

- a) Pour les terrains desservis par la RD113 et par des voies dont la largeur est de 8 mètres ou plus, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération
- b) Pour les terrains desservis par des voies dont la largeur est comprise entre 8 mètres et 4 mètres, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération

L'emprise au sol des constructions annexes ne peut excéder 20 m².

ARTICLE 10 - Ub : « HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS »

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel avant travaux ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments

La hauteur exclut les ouvrages techniques et superstructures (exemples, liste non exhaustive : souches de cheminées, antennes, paratonnerres, ouvrages de ventilation, acrotères, systèmes de production d'énergie renouvelable... et tout autre équipement de faible emprise).

Hauteur

La hauteur maximale autorisée pour toute construction est de 8,5 mètres et elle est de 2,5 mètres pour les constructions annexes.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

ARTICLE 11 - Ub : « ASPECT EXTERIEUR »

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« 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 ».

Généralités

Les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes joignant la limite parcellaire auront un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, pan de bois, carreau de céramique, fibrociment, ... ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement et pièce spécifique du PLU).

Tout matériau brillant ou réfléchissant sera évité pour la réalisation des solins et étanchéités.

Afin de garantir un caractère d'ensemble pour cette zone, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1) Toitures

La pente des toitures se situera entre 35 et 40 %. Les tuiles utilisées seront de type canal ou romane, vieilles, non uniformes et elles doivent respecter les teintes existantes.

Les toitures terrasses sont admises partiellement sans toutefois dépasser 30% de la surface de la toiture.

2) Façades

Les enduits sur maçonnerie seront grattés ou talochés.

La saillie des balcons sur le domaine public par rapport au nu de la façade est limitée à 30 cm maximum.

3) Clôtures

Les murs de clôture en pierres vues seront conservés et réhabilités.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les murs à créer seront en pierre vue (illustration 1) ou maçonnerie enduite sans élément décoratif (illustration 2).

Le cas échéant, ils seront de hauteur et de couleur strictement identique à celle du mur d'au moins une parcelle contiguë, afin de créer un front sur rue uni. Si aucune des parcelles voisines n'est clôturée, la hauteur imposée est de 1,20m (illustration 3). Dans le cas d'une faible déclivité, les configurations en escalier sont à proscrire (illustration 6). La hauteur de 1,20m sera alors une hauteur moyenne calculée sur un linéaire de 20 m.

Les murs maçonnés pourront être surmontés d'une grille en fer à barreaudages verticaux droits de 80 cm maximum pour une hauteur totale maximum de clôture de 2,00m (illustration 4).

Les seuls grillages visibles depuis la voie publique autorisés seront de type maille rectangulaire -environ 10x6,3, hauteur maximum 2m, couleur grise ou vert foncé (illustration 5).

Les clôtures autorisées pourront être doublée d'une haie vive variée constituée d'essences locales (en évitant les cupressacées - cyprès, thuyas- qui sont sources d'allergies).



Illustration n°1



Illustration n°2

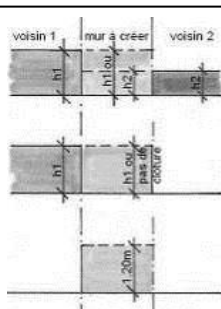


Illustration n°3



Illustration n°5



Illustration n°4



Illustration n°6 - à éviter

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Des hauteurs différentes (plus hautes ou plus basses) des murs bahuts pourront être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux : terrains en pente, niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété.

4) Equipements techniques

Les cuves de gaz feront l'objet d'intégration paysagère de façon à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs techniques - récupération des eaux pluviales, exploitation des énergies renouvelables (solaire, éolien, aérothermie), réception satellite, - seront discrets. Ils devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire. Les dispositifs ne devront pas apporter de gêne - notamment sonore - au voisinage (une annexe de recommandations pour la mise en œuvre des pompes à chaleur est versée dans le dossier de PLU)

Les climatiseurs doivent être cachés à la vue de l'espace public.

Afin de contribuer à la simplicité des couvertures, les conduits de fumée et de ventilation à créer seront construits le plus près possible du faîtage.

5) Portail d'accès et barrières

L'ouverture des portes, portails et barrières devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle ou par le biais d'un système coulissant.

ARTICLE 12 - Ub : « 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.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager 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 leur desserte.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation et la création d'un nouveau logement dans une construction existante : 2 places de stationnement pour véhicule motorisé à 4 roues ouvertes sur l'espace public hors garage par logement. Dans le cas de la réalisation de plus de deux logements, les places de stationnement doivent être groupées.
- b) Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues est exigée par chambre.
- c) Pour les constructions destinées au commerce, aux bureaux et aux services publics ou d'intérêt collectif : 2 places de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé pour toute activité.

ARTICLE 13 - UB : « ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS »

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'un arbre à haute tige par 50 m² et doivent être non imperméabilisées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des végétaux de même force, à l'exception des zones à débroussaillage obligatoire, dans lesquelles la végétation devra être traitée conformément aux prescriptions techniques indiquées en dans la pièce annexe spécifique.

La surface imperméabilisée ne dépassera pas 50% de la surface du terrain.

ARTICLE 14 - UB : « PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES »

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur relative aux performances énergétiques et environnementales (RT 2012 thermodynamique).

ARTICLE 15 -UB : « COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES »

La création de nouvelles constructions nécessitera la mise en place de fourreaux pour la téléphonie (en souterrain) et pour les télécommunications numériques.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est exclusivement destinée à l'accueil de constructions ou d'aménagements destinés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle porte sur 2 espaces disjoints desservis par la RD113 et le chemin du lavoir d'une part (salle polyvalente, aire de jeux et espace vert) et par les allées des cyprès et du Haut Lirou d'autre part (cimetière, tennis).

Elles occupent des positions stratégiques pour l'articulation de l'urbanisation et la vie locale notamment en termes d'entrée de ville et d'espace publics.

La zone se découpe en 2 secteurs :

- ⇒ Le secteur « Uc » sans contrainte engendrée par le risque inondation
- ⇒ Le secteur « Ucr » qui concerne les zones soumises à un aléa résiduel d'inondation (zone de précaution)

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par la servitude AS1 du Périmètre de Protection Rapprochée « Le Triadou »
- Par la servitude AS1 du Périmètre de Protection Eloignée de la « Source du Lez »
- Par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques d'incendies de forêts (PPRif) approuvé par Arrêté Préfectoral du 21/03/2005 (Révision). En zone d'intensité nulle, très faible, faible et moyenne dans le cadre de la Révision du PPRif.
- Par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques d'inondation par Arrêté Préfectoral du 28/02/2013 (secteur Ucr). Les règles du PPRi s'appliquent en sus des prescriptions du règlement du PLU. Ce sont les règles les plus restrictives entre les 2 documents qui s'appliquent.
- Par des éléments remarquables à protéger au titre du L 151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement.

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

ARTICLE 1 - Uc : « OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES »

Sont strictement interdites toutes les occupations et utilisations des sols hormis celles destinées aux services publics et d'intérêt collectif.

Il est rappelé que dans le secteur Ubr sont interdites :

- 1) La création d'ouvertures en dessous de la cote de plus hautes eaux
- 2) La création et l'extension des sous-sols

ARTICLE 2 - Uc : « OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES »

Dans le secteur Ubr sont admises sous conditions :

- 1) L'extension des bâtiments existants dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, une seule fois, sous réserve que la sous-face du plancher aménagé soit calée à la cote des plus hautes eaux + 30 cm, et à condition
 - ✓ De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues
 - ✓ Que leur implantation ne crée pas d'obstacles à l'écoulement
 - ✓ Que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.
- 2) Tous travaux d'aménagement sportifs, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues
- 3) La réalisation d'un dispositif antibruit sous la condition de garantir une transparence hydraulique

ARTICLE 3 - UC : « ACCES ET VOIRIE »

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, déneigement.

ARTICLE 4 - UC : « DESSERTE PAR LES RESEAUX »

§ I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. La séparation des réseaux d'eau potable et d'eau issue d'une ressource privée est obligatoire (Article R.1321-57 du Code de la Santé).

§ II Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes et qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de cuves ou rejets de pompe à chaleur, ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées. Sont également interdits, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents septiques en provenance de fosses ainsi que les rejets de caves viticoles.

Les broyeurs d'évier sont interdits.

La construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement séparatif eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable.

En l'absence d'un dispositif d'épuration efficace et d'un raccordement au réseau public collectif d'assainissement aucun permis de construire ne pourra être délivré.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

§ III - Pluvial

Le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongés le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert. 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 et sans stagnation (hors bassin d'orage) des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

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

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions du paragraphe II ci-dessus, elles ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif eaux usées.

§ III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE 5 - UC : « CARACTERISTIQUES DES TERRAINS »

Néant.

ARTICLE 6 - UC : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES »

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 - UC : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES »

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 - UC : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE »

Néant.

ARTICLE 9 - UC : « EMPRISE AU SOL »

Néant.

ARTICLE 10 - UC : « HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS »

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel avant travaux ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments

La hauteur exclut les ouvrages techniques et superstructures (*exemples, liste non exhaustive : souches de cheminées, antennes, paratonnerres, ouvrages de ventilation, acrotères, systèmes de production d'énergie renouvelable... et tout autre équipement de faible emprise*).

Hauteur

La hauteur maximale autorisée pour toute construction est de 5 mètres.

ARTICLE 11 - UC : « ASPECT EXTERIEUR »

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« 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 ».

ARTICLE 12 - UC : « STATIONNEMENT »

Néant.

ARTICLE 13 - UC : « ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS »

Néant.

ARTICLE 14 - UC : « PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES »

Néant.

ARTICLE 15 -UC : « COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES »

Néant.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la partie Nord, presque intégralement aménagée, de la zone d'activités économiques de « Courtougous » localisée en bord de RD17. Elle n'est pas raccordée aux réseaux collectifs d'Alimentation en Eau Potable et d'Eaux Usées.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par la servitude AS1 du Périmètre de Protection Rapprochée « Le Triadou »
- Par la servitude AS1 du Périmètre de Protection Eloignée de la « Source du Lez »
- Par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques d'incendies de forêts (PPRif) approuvé par Arrêté Préfectoral du 21/03/2005 (Révision). En zone d'intensité faible, moyenne et forte dans le cadre de la Révision du PPRif.
- Par un tronçon de la RD17 classé en catégorie 3 « secteur affecté par le bruit » avec une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure où certaines potentielles constructions nécessiteront une isolation acoustique renforcée
- Par un Emplacement Réservé dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage réglementaire du PLU
- Par un élément remarquable à protéger au titre du L 151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement.

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

ARTICLE 1 - Ue : « OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES »

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'industrie, à la fonction d'entrepôts et à l'exploitation agricole ou forestière dans toute la zone
- 2) Les terrains de camping et les aires naturelles de camping ainsi que les aires de stationnement des caravanes
- 3) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars et maisons mobiles
- 4) Les villages vacances, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 5) Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères
- 6) Les carrières et les exploitations minières
- 7) Les stations-services et les dépôts d'hydrocarbures
- 8) Les parcs d'attractions
- 9) Les piscines

ARTICLE 2 - Ue : « OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES »

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions :

- 1) Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées :
 - ✓ Si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone
 - ✓ Si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées
- 2) Les affouillements et les exhaussements des sols à la condition :
 - ✓ D'être nécessaires à l'intégration paysagère du projet et à la réalisation d'un projet admis
 - ✓ De ne pas dépasser 40 cm par rapport au terrain naturel
- 3) Les dépôts extérieurs à condition :
 - ✓ D'être indispensables au fonctionnement d'activités autorisées dans la zone
 - ✓ Qu'il ne s'agisse pas de matière dangereuse et polluante
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatible avec le milieu environnant

ARTICLE 3 - UE : « ACCES ET VOIRIE »

§ I - Accès :

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 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, déneigement.

Une servitude de passage n'est pas assimilable à une voie d'accès si elle ne permet pas de réunir les conditions de sécurité nécessaire à la zone.

La création de nouveaux accès directs sur la départementale RD17 est interdite.

§ II - Voirie :

La largeur minimale de la voirie doit être de 8 mètres et elle doit notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

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

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.

ARTICLE 4 - UE : « DESSERTE PAR LES RESEAUX »

§ I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une construction disposant d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc..) les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion, même accidentelle, entre les réseaux. La séparation des réseaux d'eau potable et d'eau issue d'une ressource privée est obligatoire (Article R.1321-57 du Code de la Santé).

§ II Assainissement

Les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme et adapté aux caractéristiques du terrain d'assise.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de cuves ou rejets de pompe à chaleur, ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées. Sont également interdits, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents septiques en provenance de fosses ainsi que les rejets de caves viticoles.

Les broyeurs d'évier sont interdits.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

§ III - Pluvial

Le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongés le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

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 et sans stagnation (hors bassin d'orage) des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

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

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions du paragraphe II ci-dessus, elles ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif eaux usées.

§ III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE 5 - Ue : « CARACTERISTIQUES 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 - Ue : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES »

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- ✓ 10 mètres de l'alignement de la RD17,
- ✓ 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques.

ARTICLE 7 - Ue : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES »

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition :

- ✓ De ne pas être destinée à l'habitat, même temporaire
- ✓ De se limiter à une hauteur de 2,5 mètres au faîtage
- ✓ De ne pas avoir une superficie supérieure à 20 m² avec une longueur ne dépassant pas le double de la largeur

ARTICLE 8 - Ue : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE »

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance minimale horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 9 - Ue : « EMPRISE AU SOL »

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de la zone.

L'emprise au sol des constructions annexes ne peut excéder 20 m².

ARTICLE 10 - Ue : « HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS »

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel avant travaux ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments

La hauteur exclut les ouvrages techniques et superstructures (exemples, liste non exhaustive : souches de cheminées, antennes, paratonnerres, ouvrages de ventilation, acrotères, systèmes de production d'énergie renouvelable... et tout autre équipement de faible emprise).

Hauteur

La hauteur maximale autorisée pour toute construction est de 6,5 mètres et elle est de 2,5 mètres pour les constructions annexes.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

ARTICLE 11 - Ue : « ASPECT EXTERIEUR »

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« 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 ».

Généralités

Les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes joignant la limite parcellaire auront un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, pan de bois, carreau de céramique, fibrociment, ... ne peuvent être laissé apparents.

Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement et pièce spécifique du PLU).

Tout matériau brillant ou réfléchissant sera évité pour la réalisation des solins et étanchéités.

Afin de garantir un caractère d'ensemble pour cette zone, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1) Toitures

La pente des toitures se situera entre 35 et 40 % pour les habitations et entre 18 et 45% pour les hangars. Les tuiles utilisées seront de type canal ou romane, vieilles, non uniformes et elles doivent respecter les teintes existantes.

Les toitures terrasses sont admises partiellement sans toutefois dépasser 30% de la surface de la toiture.

2) Façades

Les enduits sur maçonnerie seront grattés ou talochés.



La saillie des balcons sur le domaine public par rapport au nu de la façade est limitée à 30 cm maximum.

3) Clôtures

Les murs de clôture en pierres vues seront conservés et réhabilités.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les murs à créer seront en pierre vue (illustration 1) ou maçonnerie enduite sans élément décoratif (illustration 2).

Le cas échéant, ils seront de hauteur et de couleur strictement identique à celle du mur d'au moins une parcelle contiguë, afin de créer un front sur rue uni. Si aucune des parcelles voisines n'est clôturée, la hauteur imposée est de 1,20m (illustration 3). Dans le cas d'une faible déclivité, les configurations en escalier sont à proscrire (illustration 6). La hauteur de 1,20m sera alors une hauteur moyenne calculée sur un linéaire de 20 m.

Les murs maçonnés pourront être surmontés d'une grille en fer à barreaudages verticaux droits de 80 cm maximum pour une hauteur totale maximum de clôture de 2,00m (illustration 4).

Les seuls grillages visibles depuis la voie publique autorisés seront de type maille rectangulaire -environ 10x6.3, hauteur maximum 2m, couleur grise ou vert foncé (illustration 5).

Les clôtures autorisées pourront être doublée d'une haie vive variée constituée d'essences locales (en évitant les cupressacées - cyprès, thuyas- qui sont sources d'allergies).



Illustration n°1



Illustration n°2

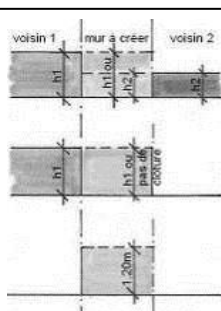


Illustration n°3

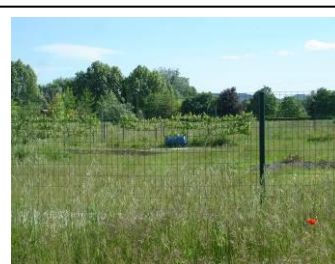


Illustration n°5



Illustration n°4



Illustration n°6 - à éviter

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Des hauteurs différentes (plus hautes ou plus basses) des murs bahuts pourront être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux : terrains en pente, niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété.

4) Equipements techniques

Les cuves de gaz feront l'objet d'intégration paysagère de façon à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs techniques - récupération des eaux pluviales, exploitation des énergies renouvelables (solaire, éolien, aérothermie), réception satellite, - seront discrets. Ils devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire. Les dispositifs ne devront pas apporter de gêne - notamment sonore - au voisinage (une annexe de recommandations pour la mise en œuvre des pompes à chaleur est versée dans le dossier de PLU)

Les climatiseurs doivent être cachés à la vue de l'espace public.

Afin de contribuer à la simplicité des couvertures, les conduits de fumée et de ventilation à créer seront construits le plus près possible du faîtage.

5) Portail d'accès et barrières

L'ouverture des portes, portails et barrières devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle ou par le biais d'un système coulissant.

ARTICLE 12 - Ue : « 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.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager 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 leur desserte.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation et la création d'un nouveau logement dans une construction existante : 2 places de stationnement pour véhicule motorisé à 4 roues ouvertes sur l'espace public hors garage par logement. Dans le cas de la réalisation de plus de deux logements, les places de stationnement doivent être groupées.
- b) Pour les constructions destinées aux bureaux et aux services publics ou d'intérêt collectif : 2 places de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé pour toute activité.

ARTICLE 13 - Ue : « ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS »

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'un arbre à haute tige par 50 m² et doivent être non imperméabilisées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des végétaux de même force, à l'exception des zones à débroussaillage obligatoire, dans lesquelles la végétation devra être traitée conformément aux prescriptions techniques indiquées en dans la pièce annexe spécifique.

La surface imperméabilisée ne dépassera pas 50% de la surface du terrain.

ARTICLE 14 - Ue : « PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES »

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur relative aux performances énergétiques et environnementales (RT 2012 thermodynamique).

ARTICLE 15 - Ue : « COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES »

La création de nouvelles constructions nécessitera la mise en place de fourreaux pour la téléphonie (en souterrain) et pour les télécommunications numériques.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISEES

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à être urbanisée à court terme.

La zone se découpe en 2 secteurs :

- ⇒ Le secteur « AU1s » en frange Est/Sud-Est de l'urbanisation existante
- ⇒ Le secteur « AU2s » en frange Est/Sud-Est de l'urbanisation existante et limitrophe de « AU1s »
- ⇒ Le secteur « AU3s » en frange Sud-Ouest de l'urbanisation existante près du cimetière, des tennis et de la future desserte par la fibre optique programmée le long de l'allée des cyprès. Ce secteur fait l'objet d'une sous-sectorisation en AU3sa et AU3sb pour édicter des règles de hauteur différente visant la préservation des cônes de vue sur l'Hortus, le Pic Saint-Loup et le château de Montferrand.

Les 3 secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les secteurs « AU1s » et « AU2s » font l'objet d'une même Orientation d'Aménagement et de Programmation étant donné leur proximité et l'articulation qui est imposée.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par la servitude AS1 du Périmètre de Protection Rapprochée « Le Triadou »
- Par la servitude AS1 de Périmètre de Protection Eloignée de la « Source du Lez »
- Par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques d'incendies de forêts (PPRif) approuvé par Arrêté Préfectoral du 21/03/2005 (Révision). En zone d'intensité faible et moyenne dans le cadre de la Révision du PPRif.

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

ARTICLE 1 - AU : « OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES »

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites dans toute la zone :

- 1) Les constructions et installations destinées au commerce, à l'industrie, à la fonction d'entrepôts et à l'exploitation agricole ou forestière dans toute la zone
- 2) Les terrains de camping et les aires naturelles de camping ainsi que les aires de stationnement des caravanes
- 3) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars et maisons mobiles
- 4) Les villages vacances, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 5) Les dépôts et stockages à l'air libre de quelque nature que ce soit : vieilles ferrailles, véhicules épaves, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...
- 6) Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères
- 7) Les carrières et les exploitations minières
- 8) Les stations-services et les dépôts d'hydrocarbures
- 9) Les parcs d'attractions
- 10) Les éoliennes

ARTICLE 2 - AU : « OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES »

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions :

- 1) Les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux et à l'artisanat sont autorisées sous réserve :
 - a) D'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement (d'ensemble) portant sur l'intégralité de la zone
 - b) D'être compatibles avec les principes de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation portant sur la zone
 - c) D'être réalisées dans le cadre d'un programme qui doit prévoir un quota minimal de 10% de logements locatifs sociaux et/ou en accession à la propriété
- 2) Toutes les autres constructions que celles destinées à l'habitation doivent présenter une harmonie avec ces dernières concernant leur aspect extérieur (nuancier de couleurs, tuiles, ...) et ne pas générer de nuisance significative pour le voisinage
- 3) Les affouillements et les exhaussements des sols à la condition :
 - ✓ De ne pas porter atteinte au paysage et d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone
 - ✓ De ne pas dépasser 40 cm par rapport au sol naturel
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant

ARTICLE 3 - AU : « ACCES ET VOIRIE »

§ I - Accès :

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 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, déneigement.

Une servitude de passage n'est pas assimilable à une voie d'accès si elle ne permet pas de réunir les conditions de sécurité nécessaire à la zone.

§ II - Voirie :

La largeur minimale de la plateforme de la voirie doit être de 8 mètres et elle doit comprendre des trottoirs des 2 cotés dont 1 adapté aux Personnes A Mobilité Réduite.

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

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements et leur longueur sera limitée à 100 mètres 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.

ARTICLE 4 - AU : « DESSERTE PAR LES RESEAUX »

§ I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. La séparation des réseaux d'eau potable et d'eau issue d'une ressource privée est obligatoire (Article R.1321-57 du Code de la Santé).

§ II Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes et qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de cuves ou rejets de pompe à chaleur, ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées. Sont également interdits, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents septiques en provenance de fosses ainsi que les rejets de caves viticoles.

Les broyeurs d'évier sont interdits.

La construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement séparatif eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable.

En l'absence d'un dispositif d'épuration efficace et d'un raccordement au réseau public collectif d'assainissement aucun permis de construire ne pourra être délivré.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

§ III - Pluvial

Le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongés le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert. 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 et sans stagnation (hors bassin d'orage) des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

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

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions du paragraphe II ci-dessus, elles ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif eaux usées.

Sauf dans le cas de projet de construction d'un seul logement, les projets d'urbanisation doivent comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier Loi sur l'eau, soit à la parcelle.

§ III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE 5 - AU : « CARACTERISTIQUES 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 - AU : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES »

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un triangle isocèle dont les deux côtés égaux mesurent 5 mètres (Cf. schéma en zone Ua).

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises afin de réaliser un projet d'ensemble présentant une unité architecturale :

- ✓ Lorsque le projet de construction a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres ou si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble.
- ✓ Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante de valeur ou en bon état

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 - AU : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES »

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition :

- ✓ De ne pas être destinée à l'habitat, même temporaire
- ✓ De se limiter à une hauteur de 2,5 mètres au faîtage
- ✓ De ne pas avoir une superficie supérieure à 20 m² avec une longueur ne dépassant pas le double de la largeur

ARTICLE 8 - AU : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE »

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance minimale horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 9 - AU : « EMPRISE AU SOL »

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de la zone.

L'emprise au sol des constructions annexes ne peut excéder 20 m².

ARTICLE 10 - AU : « HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS »

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel avant travaux ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments

La hauteur exclut les ouvrages techniques et superstructures (exemples, liste non exhaustive : souches de cheminées, antennes, paratonnerres, ouvrages de ventilation, acrotères, systèmes de production d'énergie renouvelable... et tout autre équipement de faible emprise).

Hauteur

Dans la zone AU1s et le sous-secteur AU3sb, la hauteur maximale autorisée pour toute construction est de 5,5 mètres sans étage et elle est de 2,5 mètres pour les constructions annexes.

Dans la zone AU2s et le sous-secteur AU3sa, la hauteur maximale autorisée pour toute construction est de 8,5 mètres (R+1) et elle est de 2,5 mètres pour les constructions annexes.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

ARTICLE 11 - AU : « ASPECT EXTERIEUR »

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« 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 ».

Généralités

Les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes joignant la limite parcellaire auront un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, pan de bois, carreau de céramique, fibrociment, ... ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement et pièce spécifique du PLU).

Tout matériau brillant ou réfléchissant sera évité pour la réalisation des solins et étanchéités.

Afin de garantir un caractère d'ensemble pour cette zone, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1) Toitures

La pente des toitures se situera entre 35 et 40 %. Les tuiles utilisées seront de type canal ou romane, vieilles, non uniformes et elles doivent respecter les teintes existantes.

Les toitures terrasses sont admises partiellement sans toutefois dépasser 30% de la surface de la toiture.

2) Façades

Les enduits sur maçonnerie seront grattés ou talochés.

La saillie des balcons sur le domaine public par rapport au nu de la façade est limitée à 30 cm maximum.

3) Clôtures

Les murs de clôture en pierres vues seront conservés et réhabilités.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les murs à créer seront en pierre vue (illustration 1) ou maçonnerie enduite sans élément décoratif (illustration 2).

Le cas échéant, ils seront de hauteur et de couleur strictement identique à celle du mur d'au moins une parcelle contiguë, afin de créer un front sur rue uni. Si aucune des parcelles voisines n'est clôturée, la hauteur imposée est de 1,20m (illustration 3). Dans le cas d'une faible déclivité, les configurations en escalier sont à proscrire (illustration 6). La hauteur de 1,20m sera alors une hauteur moyenne calculée sur un linéaire de 20 m.

Les murs maçonnés pourront être surmontés d'une grille en fer à barreaudages verticaux droits de 80 cm maximum pour une hauteur totale maximum de clôture de 2,00m (illustration 4).

Les seuls grillages visibles depuis la voie publique autorisés seront de type maille rectangulaire -environ 10x6,3, hauteur maximum 2m, couleur grise ou vert foncé (illustration 5).

Les clôtures autorisées pourront être doublée d'une haie vive variée constituée d'essences locales (en évitant les cupressacées - cyprès, thuyas- qui sont sources d'allergies).



Illustration n°1



Illustration n°2

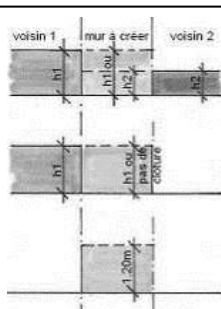


Illustration n°3



Illustration n°5



Illustration n°4



Illustration n°6 - à éviter

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Des hauteurs différentes (plus hautes ou plus basses) des murs bahuts pourront être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux : terrains en pente, niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété.

4) Equipements techniques

Les cuves de gaz feront l'objet d'intégration paysagère de façon à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs techniques - récupération des eaux pluviales, exploitation des énergies renouvelables (solaire, éolien, aérothermie), réception satellite, - seront discrets. Ils devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire. Les dispositifs ne devront pas apporter de gêne - notamment sonore - au voisinage (une annexe de recommandations pour la mise en œuvre des pompes à chaleur est versée dans le dossier de PLU)

Les climatiseurs doivent être cachés à la vue de l'espace public.

Afin de contribuer à la simplicité des couvertures, les conduits de fumée et de ventilation à créer seront construits le plus près possible du faîtage.

5) Portail d'accès et barrières

L'ouverture des portes, portails et barrières devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle ou par le biais d'un système coulissant.

ARTICLE 12 - AU : « 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.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager 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 leur desserte.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation et la création d'un nouveau logement dans une construction existante : 2 places de stationnement pour véhicule motorisé à 4 roues ouvertes sur l'espace public hors garage par logement. Dans le cas de la réalisation de plus de deux logements, les places de stationnement doivent être groupées.
- b) Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues est exigée par chambre.
- c) Pour les constructions destinées aux bureaux et aux services publics ou d'intérêt collectif : 2 places de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé pour toute activité.

ARTICLE 13 - AU : « ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS »

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'un arbre à haute tige par 50 m² et doivent être non imperméabilisées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des végétaux de même force, à l'exception des zones à débroussaillage obligatoire, dans lesquelles la végétation devra être traitée conformément aux prescriptions techniques indiquées en dans la pièce annexe spécifique.

La surface imperméabilisée ne dépassera pas 50% de la surface du terrain.

ARTICLE 14 - AU : « PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES »

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur relative aux performances énergétiques et environnementales (RT 2012 thermodynamique).

ARTICLE 15 - AU : « COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES »

La création de nouvelles constructions nécessitera la mise en place de fourreaux pour la téléphonie (en souterrain) et pour les télécommunications numériques.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la partie Sud de la zone d'activités économiques de « Courtougous » localisée en bord de RD17. Elle est partiellement construite mais n'est pas raccordée aux réseaux collectifs d'Alimentation en Eau Potable et d'Eaux Usées.

Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par la servitude AS1 du Périmètre de Protection Rapprochée « Le Triadou »
- Par la servitude AS1 du Périmètre de Protection Eloignée de la « Source du Lez »
- Par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques d'incendies de forêts (PPRif) approuvé par Arrêté Préfectoral du 21/03/2005 (Révision). En zone d'intensité faible, moyenne et forte dans le cadre de la Révision du PPRif.
- Par un tronçon de la RD17 classé en catégorie 3 « secteur affecté par le bruit » avec une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure où certaines potentielles constructions nécessiteront une isolation acoustique renforcée
- Par un Emplacement Réservé dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage réglementaire du PLU
- Par un élément remarquable à protéger au titre du L 151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement.

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

ARTICLE 1 - AUes : « OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES »

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) Les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, à la fonction d'entrepôts et à l'exploitation agricole ou forestière dans toute la zone
- 2) Les terrains de camping et les aires naturelles de camping ainsi que les aires de stationnement des caravanes
- 3) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars et maisons mobiles
- 4) Les villages vacances, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 5) Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères
- 6) Les carrières et les exploitations minières
- 7) Les stations-services et les dépôts d'hydrocarbures
- 8) Les parcs d'attractions
- 9) Les piscines

ARTICLE 2 - AUes : « OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES »

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions :

Dans toute la zone :

- 1) Les constructions et installations destinées aux bureaux, au commerce, et à l'artisanat sont autorisées sous réserve :
 - ✓ D'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement (d'ensemble) portant sur l'intégralité de la zone
 - ✓ D'être compatibles avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur la zone
- 2) Les affouillements et les exhaussements des sols à la condition :
 - ✓ D'être nécessaires à l'intégration paysagère du projet et à la réalisation d'un projet admis
 - ✓ De ne pas dépasser 40 cm par rapport au terrain naturel
- 3) Les dépôts extérieurs à condition
 - ✓ D'être indispensables au fonctionnement d'activités autorisées dans la zone
 - ✓ Qu'il ne s'agisse pas de matière dangereuse et polluante
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatible avec le milieu environnant

ARTICLE 3 - AUES : « ACCES ET VOIRIE »

§ I - Accès :

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 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, déneigement.

Une servitude de passage n'est pas assimilable à une voie d'accès si elle ne permet pas de réunir les conditions de sécurité nécessaire à la zone.

La création de nouveaux accès directs sur la départementale RD17 est interdite.

§ II - Voirie :

La largeur minimale de la voirie doit être de 8 mètres et elle doit notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

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

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.

ARTICLE 4 - AUES : « DESSERTE PAR LES RESEAUX »

§ I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une construction disposant d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc..) les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion, même accidentelle, entre les réseaux. La séparation des réseaux d'eau potable et d'eau issue d'une ressource privée est obligatoire (Article R.1321-57 du Code de la Santé).

§ II Assainissement

Les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme et adapté aux caractéristiques du terrain d'assise.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de cuves ou rejets de pompe à chaleur, ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées. Sont également interdits, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents septiques en provenance de fosses ainsi que les rejets de caves viticoles.

Les broyeurs d'évier sont interdits.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

§ III - Pluvial

Le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongés le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

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 et sans stagnation (hors bassin d'orage) des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

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

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions du paragraphe II ci-dessus, elles ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif eaux usées.

§ III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE 5 - AUes : « CARACTERISTIQUES 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 - AUes : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES »

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- ✓ 10 mètres de l'alignement de la RD17,
- ✓ 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques.

ARTICLE 7 - AUes : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES »

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition :

- ✓ De ne pas être destinée à l'habitat, même temporaire
- ✓ De se limiter à une hauteur de 2,5 mètres au faîtage
- ✓ De ne pas avoir une superficie supérieure à 20 m² avec une longueur ne dépassant pas le double de la largeur

ARTICLE 8 - AUEs : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE »

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance minimale horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 9 - AUEs : « EMPRISE AU SOL »

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de la zone.

L'emprise au sol des constructions annexes ne peut excéder 20 m².

ARTICLE 10 - AUEs : « HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS »

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel avant travaux ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments

La hauteur exclut les ouvrages techniques et superstructures (exemples, liste non exhaustive : souches de cheminées, antennes, paratonnerres, ouvrages de ventilation, acrotères, systèmes de production d'énergie renouvelable... et tout autre équipement de faible emprise).

Hauteur

La hauteur maximale autorisée pour toute construction est de 6,5 mètres et elle est de 2,5 mètres pour les constructions annexes.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

ARTICLE 11 – AUEs : « ASPECT EXTERIEUR »

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« 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 ».

Généralités

Les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes joignant la limite parcellaire auront un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, pan de bois, carreau de céramique, fibrociment, ... ne peuvent être laissé apparents.

Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement et pièce spécifique du PLU).

Tout matériau brillant ou réfléchissant sera évité pour la réalisation des solins et étanchéités.

Afin de garantir un caractère d'ensemble pour cette zone, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

6) Toitures

La pente des toitures se situera entre 18 et 45%. Les tuiles utilisées seront de type canal ou romane, vieilles, non uniformes et elles doivent respecter les teintes existantes.

Les toitures terrasses sont admises partiellement sans toutefois dépasser 30% de la surface de la toiture.

7) Façades

Les enduits sur maçonnerie seront grattés ou talochés.



La saillie des balcons sur le domaine public par rapport au nu de la façade est limitée à 30 cm maximum.

8) Clôtures

Les murs de clôture en pierres vues seront conservés et réhabilités.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les murs à créer seront en pierre vue (illustration 1) ou maçonnerie enduite sans élément décoratif (illustration 2).

Le cas échéant, ils seront de hauteur et de couleur strictement identique à celle du mur d'au moins une parcelle contiguë, afin de créer un front sur rue uni. Si aucune des parcelles voisines n'est clôturée, la hauteur imposée est de 1,20m (illustration 3). Dans le cas d'une faible déclivité, les configurations en escalier sont à proscrire (illustration 6). La hauteur de 1,20m sera alors une hauteur moyenne calculée sur un linéaire de 20 m.

Les murs maçonnés pourront être surmontés d'une grille en fer à barreaudages verticaux droits de 80 cm maximum pour une hauteur totale maximum de clôture de 2,00m (illustration 4).

Les seuls grillages visibles depuis la voie publique autorisés seront de type maille rectangulaire -environ 10x6,3, hauteur maximum 2m, couleur grise ou vert foncé (illustration 5).

Les clôtures autorisées pourront être doublée d'une haie vive variée constituée d'essences locales (en évitant les cupressacées - cypres, thuyas- qui sont sources d'allergies).



Illustration n°1



Illustration n°2

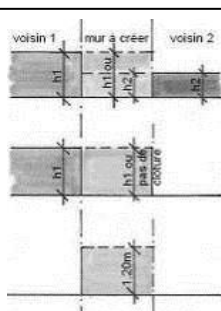


Illustration n°3

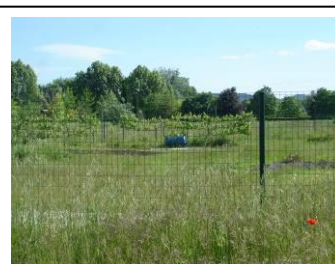


Illustration n°5



Illustration n°4



Illustration n°6 - à éviter

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Des hauteurs différentes (plus hautes ou plus basses) des murs bahuts pourront être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux : terrains en pente, niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété.

9) Equipements techniques

Les cuves de gaz feront l'objet d'intégration paysagère de façon à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs techniques - récupération des eaux pluviales, exploitation des énergies renouvelables (solaire, éolien, aérothermie), réception satellite, - seront discrets. Ils devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire. Les dispositifs ne devront pas apporter de gêne - notamment sonore - au voisinage (une annexe de recommandations pour la mise en œuvre des pompes à chaleur est versée dans le dossier de PLU)

Les climatiseurs doivent être cachés à la vue de l'espace public.

Afin de contribuer à la simplicité des couvertures, les conduits de fumée et de ventilation à créer seront construits le plus près possible du faîtage.

10) Portail d'accès et barrières

L'ouverture des portes, portails et barrières devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle ou par le biais d'un système coulissant.

ARTICLE 12 - AUES : « 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.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager 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 leur desserte.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5m.

Il doit être aménagé :

- c) Pour les constructions à usage d'habitation et la création d'un nouveau logement dans une construction existante : 2 places de stationnement pour véhicule motorisé à 4 roues ouvertes sur l'espace public hors garage par logement. Dans le cas de la réalisation de plus de deux logements, les places de stationnement doivent être groupées.
- d) Pour les constructions destinées au commerce, aux bureaux et aux services publics ou d'intérêt collectif : 2 places de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé pour toute activité.

ARTICLE 13 - AUes : « ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS »

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'un arbre à haute tige par 50 m² et doivent être non imperméabilisées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des végétaux de même force, à l'exception des zones à débroussaillage obligatoire, dans lesquelles la végétation devra être traitée conformément aux prescriptions techniques indiquées en dans la pièce annexe spécifique.

La surface imperméabilisée ne dépassera pas 50% de la surface du terrain.

ARTICLE 14 - AUes : « PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES »

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur relative aux performances énergétiques et environnementales (RT 2012 thermodynamique).

ARTICLE 15 - AUes : « COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES »

La création de nouvelles constructions nécessitera la mise en place de fourreaux pour la téléphonie (en souterrain) et pour les télécommunications numériques.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle concerne donc à la fois les terres agricoles effectivement cultivées mais aussi les terres non cultivées et cultivables, qui présentent un intérêt agronomique, biologique ou économique.

Elle représente environ 1/4 du territoire communal.

La zone se découpe en 2 secteurs :

- ⇒ Le secteur « A » qui offre des possibilités de construire
- ⇒ Le secteur « Ap » au Nord du village, le long de la RD17 et sur des « poches » localisées au Sud du territoire. Ce secteur est intégralement inconstructible pour garantir la protection du cône de vision du Pic Saint Loup / Hortus et la préservation de terres classés en AOP

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par la servitude AS1 du Périmètre de Protection Rapprochée « Le Triadou »
- Par la servitude AS1 du Périmètre de Protection Eloignée de la « Source du Lez »
- Par la servitude AS1 du Périmètre de protection Rapprochée du « forage Pézouillet et Pradas » et de la « source du château »
- Par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques d'incendies de forêts (PPRif) approuvé par Arrêté Préfectoral du 21/03/2005 (Révision). En zone d'intensité faible, moyenne, forte, très forte et exceptionnelle dans le cadre de la Révision du PPRif
- Par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques d'inondation par Arrêté Préfectoral du 28/02/2013. Les règles du PPRi s'appliquent en sus des prescriptions du règlement du PLU. Ce sont les règles les plus restrictives entre les 2 documents qui s'appliquent.
- Par la servitude I3 relative à l'ouvrage de transport de gaz naturel haute pression « Saint-Martin de Crau / Cruzy »
- Par la servitude I4 relative à la ligne aérienne 400 000 volts 2 circuits – Tamareau Tavel 1 & 2
- Par des Emplacements Réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage réglementaire du PLU
- Par des éléments remarquables à protéger au titre du L 151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement
- Par 4 mazets qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (L151-11°), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

ARTICLE 1 - A : « OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES »

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 de la zone A.

ARTICLE 2 - A : « OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES »

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions :

Dans le secteur A :

- 1) Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière à condition :
 - ✓ D'être destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables, directement liés et nécessaires à l'exploitation,
 - ✓ Que le pétitionnaire fasse la preuve du caractère réel du projet agricole à implanter ou à développer dans la zone par tout moyen approprié,
 - ✓ Que la surface des bâtiments nécessaires à l'activité productive agricole soit cohérente avec les besoins de l'exploitation
 - ✓ Que les locaux liés à la vente, l'exposition et la dégustation des produits de l'exploitation soient en continuité avec les productions de l'exploitation agricole
 - ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- 2) Les constructions et installations destinées à l'habitation sous la triple réserve :
 - ✓ Qu'elles soient destinées au logement d'un exploitant agricole dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation afin d'en assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage,
 - ✓ Qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation
 - ✓ Qu'elles soient à proximité immédiate du siège d'exploitation c'est-à-dire au maximum 30 mètres
 - ✓ De ne pas dépasser 150 m² de surface de plancher et de ne pas dépasser un logement par exploitant
- 3) Les constructions et aménagements situés sur le lieu de l'exploitation à condition que ces installations soient liées à une activité complémentaire résultante et dépendante de l'activité agricole, dans le corps du bâtiment ou en extension et sous réserve que l'exploitation soit préexistante et économiquement viable :
 - ✓ Les points de vente de leurs productions dans la limite de 100 m² de surface de plancher,
 - ✓ Le camping à la ferme dans la limite de 6 emplacements avec équipements sanitaires,
 - ✓ Les gîtes ruraux dans la limite de 3 par exploitation et 50 m² de superficie de plancher par gîte et sans étage. Les bâtiments existants seront privilégiés mais les constructions neuves seront également admises à la condition qu'elles soient situées à moins de 30 mètres du siège de l'exploitation,
 - ✓ Une ferme auberge, des tables d'hôtes, des chambres d'hôtes
- 4) Les constructions et installations destinées à des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- 5) Le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural pastillés sur les documents graphiques (4 mazets : AB7, AC2, AC7, C86) sous les conditions :
- ✓ Qu'ils n'induisent pas d'extension, ni en surface ni en hauteur, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU
 - ✓ Qu'ils permettent de garantir la sauvegarde du patrimoine architectural des bâtiments ou qu'ils permettent de valoriser la production et l'activité des exploitations agricoles (activités liées au tourisme rural ou à l'œnotourisme par exemple)
 - ✓ Que les ouvertures en sous-œuvre respectent la taille et la proportion des ouvertures existantes
 - ✓ D'utiliser des matériaux traditionnels de ce type de bâti : pas d'enduit, tuiles canal, menuiseries bois, acier, zinc
- 6) La rénovation et la reconstruction des bâtiments sinistrés dans l'enveloppe du volume ancien aux conditions que sa destination soit conservée dans le respect du caractère du bâti initial et que le sinistre ne soit pas causé par l'inondation
- 7) Les installations photovoltaïques, à condition que ce soit en toiture de bâtiments autorisés
- 8) Les affouillements et les exhaussements des sols à la condition :
- ✓ D'être nécessaires à l'intégration paysagère du projet et à la réalisation d'un projet admis
 - ✓ De ne pas dépasser 40 cm par rapport au terrain naturel
- 9) Les dépôts extérieurs, les dépôts d'hydrocarbures, les affouillements et les exhaussements s'ils sont strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics
- 10) Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone

Dans le secteur Ap :

Toute construction est proscrite.

ARTICLE 3 - A : « ACCES ET VOIRIE »

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 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, déneigement.

Une servitude de passage n'est pas assimilable à une voie d'accès si elle ne permet pas de réunir les conditions de sécurité nécessaire à la zone.

La création de nouveaux accès directs sur la départementale RD17 est interdite.

ARTICLE 4 - A : « DESSERTE PAR LES RESEAUX »

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du Code de l'Urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- ⇒ Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- ⇒ Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- ⇒ Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

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

La séparation des réseaux d'eau potable et d'eau issue d'une ressource privée est obligatoire (Article R.1321-57 du Code de la Santé).

Assainissement

La carte de zonage d'assainissement classe l'ensemble de la zone A en assainissement non collectif.

Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires.

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

Pluvial

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 5 - A : « CARACTERISTIQUES DES TERRAINS »

La superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'installation d'un système d'assainissement non collectif et assurer la protection d'un captage éventuel.

ARTICLE 6 - A : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES »

Hormis les constructions, installations et aménagements destinés aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les constructions autorisées doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- ✓ 20 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales
- ✓ 10 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies.

ARTICLE 7 - A : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES »

Hormis les constructions, installations et aménagements destinés aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les constructions autorisées doivent être implantées à 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 8 - A : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE »

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance minimale horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 9 - A : « EMPRISE AU SOL »

Néant.

ARTICLE 10 - A : « HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS »

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel avant travaux ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments

La hauteur exclut les ouvrages techniques et superstructures (*exemples, liste non exhaustive : souches de cheminées, antennes, paratonnerres, ouvrages de ventilation, acrotères, systèmes de production d'énergie renouvelable... et tout autre équipement de faible emprise*).

Hauteur

La hauteur maximale autorisée est de :

- ✓ 8 mètres hors tout pour les constructions à usage d'habitation (R+1)
- ✓ 10 mètres hors tout pour les autres installations ou constructions
- ✓ 12 mètres pour l'installation d'une éolienne à usage agricole
- ✓ 5,5 mètres pour les gîtes ruraux (installation de plain-pied)

ARTICLE 11 - A : « ASPECT EXTERIEUR »

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« 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 ».

Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Elles doivent tenir compte des matériaux, teintes, volumes, ... en harmonie avec « l'environnement naturel ».

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, pan de bois, carreau de céramique, fibrociment, ... ne peuvent être laissés apparents.

Tout matériau brillant ou réfléchissant sera évité pour la réalisation des solins et étanchéités.

Les constructions fixes et mobiles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère prenant en compte le terrain naturel et les espaces plantés.

Afin de garantir un caractère d'ensemble pour cette zone, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1) Toitures

Le jeu des toitures sera simple. Les toitures monopente sont interdits.

Les toitures des bâtiments agricoles de taille importante seront en bac acier de couleur foncée de façon à se fondre dans le paysage environnant.

Les couvertures des bâtiments d'habitations seront conçues en harmonie avec les bâtiments d'exploitation, ou en tuiles canal ou similaire, de teinte vieillie, non uniforme.

2) Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Les bâtiments de taille importante seront conçus avec simplicité, sans fioritures décoratives.

Les revêtements de façade des bâtiments agricoles seront réalisés en bois naturel ou bac acier. Les bâtiments d'habitation seront en harmonie avec les bâtiments de l'exploitation auxquels ils se rattachent.

En cas de création d'ouvertures sur les mazets sis parcelles OA255, OA261 et OA267, elles seront de petite dimension, plus hautes que larges et respecteront le caractère initial du bâtiment.

3) Couleurs

Les couleurs des enduits maçonnés devront s'inspirer de la palette des teintes des enduits anciens (gris, ocres) et exclure toute base de roses, de bleus, de verts et le noir.

Les couleurs des constructions destinées aux habitations doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement et pièce spécifique du PLU).

Les bardages métalliques seront de couleur foncée de façon à se fondre dans le paysage environnant.

4) Clôtures

Les clôtures sont interdites. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux exploitations agricoles dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques, ou aux clôtures rendues nécessaires pour des questions de sécurité des personnes. Dans ces cas-là, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

5) Cuves de gaz et coffrets compteurs

Les cuves de gaz et coffrets compteurs feront l'objet d'une intégration paysagère.

6) Energies renouvelables et récupération des eaux pluviales

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et d'exploitation des énergies renouvelables (solaire, éolien, géothermie, puits canadien) feront l'objet d'une intégration paysagère, afin de ne pas porter atteinte aux sites environnants.

ARTICLE 12 - A : « STATIONNEMENT »

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 - A : « ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS »

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des végétaux de même force, à l'exception des zones à débroussaillage obligatoire, dans lesquelles la végétation devra être traitée conformément aux prescriptions techniques indiquées dans la pièce annexe spécifique.

Les bâtiments agricoles et nouvelles implantations isolées seront intégrés par la plantation d'arbustes et d'arbres d'essences locales.

ARTICLE 14 - A : « PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES »

Néant.

ARTICLE 15 - A : « COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES »

Néant.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone naturelle à protéger et mettre en valeur 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 ou de leur caractère naturel. Son instauration vise également à ménager des coupures d'urbanisation, le maintien de « poumons verts » au sein du tissu urbain et la protection contre les risques naturels ou les nuisances. Elle couvre environ 70% du territoire communal.

La zone se découpe en 3 secteurs :

- ⇒ Le secteur « N » qui intègre notamment les corridors que constituent le réseau hydrographique (Lirou, Terrieu, Yorgues, ruisseau de la Croye, ...), l'étendue composée de garrigue et bois localisée à l'Est de la RD17 ainsi que le « poumon vert » au Sud-Est du noyau villageois
- ⇒ Le secteur « Ne » relatif à la zone intercommunale de transfert des déchets et d'une extension programmée au Sud-Est du territoire, à proximité du croisement des RD68 et RD17
- ⇒ Le secteur « Ni » au Sud-Ouest du territoire communal et en bordure du Lirou intégralement inconstructible

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par la servitude AS1 du Périmètre de Protection Rapprochée « Le Triadou »
- Par la servitude AS1 des Périmètres de Protection Rapprochée et Eloignée de la « Source du Lez »
- Par la servitude AS1 du Périmètre de protection Rapprochée du « forage Pézouillet et Pradas » et de la « source du château »
- Par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques d'incendies de forêts (PPRif) approuvé par Arrêté Préfectoral du 21/03/2005 (Révision). En zone d'intensité faible et moyenne, forte, très forte et exceptionnelle dans le cadre de la Révision du PPRif.
- Par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques d'inondation par Arrêté Préfectoral du 28/02/2013. Les règles du PPRi s'appliquent en sus des prescriptions du règlement du PLU. Ce sont les règles les plus restrictives entre les 2 documents qui s'appliquent
- Par la servitude I3 relative à l'ouvrage de transport de gaz naturel haute pression « Saint-Martin de Crau / Cruzy »
- Par la servitude I4 relative à la ligne aérienne 400 000 volts 2 circuits – Tamareau Tavel 1 & 2
- Par des tronçons des RD17 et RD68 classées en catégorie 3 « secteur affecté par le bruit » avec une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure
- Par l'Amendement Dupont et l'inconstructibilité sur une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD68 (L.I.E.N) classée comme route express (secteurs N et Ni concernés)
- Par l'Arrêté Municipal du 17/12/2009 portant l'Obligation Légale de Débroussaillage à 100 m au lieu de 50 m (secteurs N et Ne) et versé en annexe du règlement et en annexe du PLU (Dossier OLD)
- Par des Emplacements Réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage réglementaire du PLU
- Par des Espaces Boisés Classés (Articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme)
- Par des éléments remarquables à protéger au titre des L 151-19° et L151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement.

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

ARTICLE 1 - N : « OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES »

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 de la zone N.

ARTICLE 2 - N : « OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES »

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions :

Dans le secteur N :

- 1) Les constructions et installations destinées à des services publics ou d'intérêt collectif à condition :
 - ✓ Qu'elles soient nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie)
 - ✓ Qu'elles soient nécessaires à l'accessibilité du site
 - ✓ Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées
 - ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- 2) La confortation et l'amélioration des constructions existantes sans changement de destination, ainsi que la reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition de respecter strictement le volume et le caractère du bâti initial.
- 3) Les agrandissements d'immeubles existants, à condition que ce soit jusqu'à concurrence de 30% sans dépasser 30 m² de la Surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, une seule fois et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.
- 4) Les affouillements et les exhaussements des sols à la condition :
 - ✓ D'être nécessaires à l'intégration paysagère du projet et à la réalisation d'un projet admis
 - ✓ De ne pas dépasser 40 cm par rapport au terrain naturel

Dans le secteur Ne :

- 1) Les travaux et installations liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité existante ou la création d'activité en rapport avec l'activité existante (centre de transfert des déchets).
- 2) Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'intégration paysagère du projet
- 3) Les constructions à usage de bureaux et d'habitation à condition :
 - ✓ Qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement d'activités préexistantes autorisées dans la zone.
 - ✓ D'être réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées
 - ✓ Spécifiquement pour les habitations, qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente et rapprochée est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone
- 4) Les dépôts extérieurs à condition qu'ils soient indispensables au fonctionnement d'activités autorisées dans la zone.

Dans le secteur Ni :

Toute construction est proscrite.

ARTICLE 3 - N : « ACCES ET VOIRIE »

En secteur Ne, l'accès au site doit s'effectuer en utilisant la voie de desserte existante de la station de transfert. Il doit être recherché avec les services du Département la réalisation d'un carrefour sécurisé type « tourne à gauche ».

ARTICLE 4 - N : « DESSERTE PAR LES RESEAUX »

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du Code de l'Urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- ⇒ Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- ⇒ Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- ⇒ Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

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

La séparation des réseaux d'eau potable et d'eau issue d'une ressource privée est obligatoire (Article R.1321-57 du Code de la Santé).

Assainissement

Selon la carte de zonage d'assainissement collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet en tenant compte des contraintes du sol et du site. Cette filière devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

Dans le cas particulier de constructions sur une zone desservie par le réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire.

En secteur Ne :

Le raccordement à la STEP du Triadou n'étant pas envisageable, une STEP propre au site doit être réalisée. Toutefois un dispositif réglementaire doit traiter les eaux de lavage des véhicules et de l'atelier mécanique et les eaux de ruissellement issues de la plateforme de la station de distribution du carburant doivent être dirigées vers la STEP.

Concernant les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées elles seront collectées via un réseau spécifique et dirigées vers un bassin de rétention pour procéder au décantage, débouillage et séparations des hydrocarbures avant leur rejet dans le milieu naturel.

ARTICLE 5 - N : « CARACTERISTIQUES DES TERRAINS »

Néant.

ARTICLE 6 - N : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES »

Hormis les constructions, installations et aménagements destinés aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les constructions autorisées doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- ✓ 20 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales
- ✓ 10 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies.

ARTICLE 7 - N : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES »

Les constructions, installations et aménagements destinés aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées à 5 mètres des limites séparatives sauf si leur nature ainsi que des contraintes techniques particulières nécessitent une autre disposition (ouvrage RTE, ...).

ARTICLE 8 - N : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE »

Néant.

ARTICLE 9 - N : « EMPRISE AU SOL »

En secteur Ne, l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas dépasser 6000 m².

ARTICLE 10 - N : « HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS »

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel avant travaux ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments

La hauteur exclut les ouvrages techniques et superstructures (*exemples, liste non exhaustive : souches de cheminées, antennes, paratonnerres, ouvrages de ventilation, acrotères, systèmes de production d'énergie renouvelable... et tout autre équipement de faible emprise*).

Hauteur

Dans le secteur N, la hauteur maximale autorisée dans le cadre d'extension admise de bâti existant est la hauteur maximum atteinte par le bâti initial.

Dans le secteur Ne, la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif concernant les bâtiments devant accueillir des poids lourds. Les constructions destinées aux bureaux et aux habitations, liés et nécessaires au fonctionnement d'activités préexistantes autorisées dans la zone, doivent être réalisés en rez-de-chaussée. Toutefois un R+1 peut être autorisé sans que la hauteur de la construction ne dépasse 8,5 mètres.

ARTICLE 11 - N : « ASPECT EXTERIEUR »

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« 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 ».

Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Elles doivent tenir compte des matériaux, teintes, volumes, ... en harmonie avec « l'environnement naturel ».

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, pan de bois, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment, ... ne peuvent être laissés apparents.

Tout matériau brillant ou réfléchissant sera évité pour la réalisation des solins et étanchéités.

Les nouvelles ouvertures des opérations autorisées devront respecter les proportions des ouvertures préexistantes et les matériaux mis en œuvre devront être identiques aux matériaux d'origine.

Dans le secteur Ne, une attention particulière doit être portée sur l'intégration paysagère des bâtiments avec un traitement architectural des façades et des toitures

ARTICLE 12 - N : « STATIONNEMENT »

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

De plus, en zone Ne, toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de manœuvre, chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Les aires de stationnement des voitures légères doivent être traitées en voies perméables.

ARTICLE 13 - N : « ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS »

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, à l'exception des zones à débroussaillage obligatoire, dans lesquelles la végétation devra être traitée conformément aux prescriptions techniques indiquées dans la pièce annexe spécifique.

Les abords avec des écrans végétaux incorporant des bassins de rétention doivent être réalisés afin que l'intégration des équipements permette de conserver un environnement de type « garrigue ».

ARTICLE 14 - N : « PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES »

Néant.

ARTICLE 15 - N : « COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES »

Néant.

Éléments protégés L.151-19 & L.151-23

Articles L151-19 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Articles L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L113-2 et L421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Cette identification peut donc concerner des secteurs mais aussi des éléments « ponctuels ». Elle implique un accord de la commune pour une modification de l'élément identifié (à minima une déclaration préalable). En effet, les articles R. 151-41 et R.151-43 & R421-23 alinéa h) du Code de l'Urbanisme précisent que :

Articles R151-41 du Code de l'Urbanisme

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

[...]

3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.

Articles R151-43 du Code de l'Urbanisme

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

[...]

5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;

Articles R421-23 du Code de l'Urbanisme

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

[...]

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

127 éléments ou groupe d'éléments sont identifiés et protégés au titre des L151-19° et L151-23° du Code de l'Urbanisme.

Ils sont donc classés, pour leur protection voire leur mise en valeur, en fonction de leur « nature » soit au titre du L151-19° soit au titre du L151-23° du Code de l'Urbanisme.

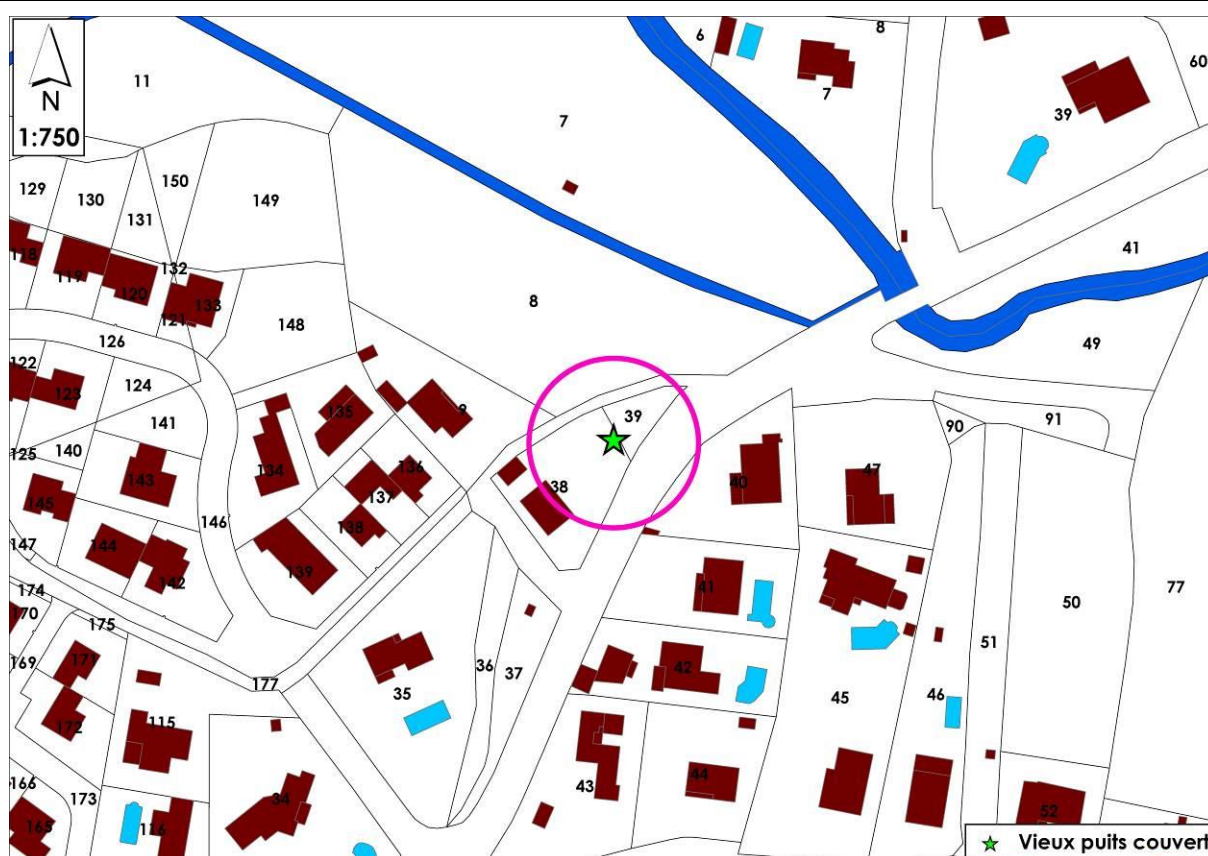
Pour tous les éléments protégés, toute destruction, même partielle, ou dégradation est interdite, sauf concernant la « frange boisée de Courtougous », où des arbres pourront être abattus à condition d'être remplacés dans l'optique de servir le renforcement d'un masque visuel et la limitation du risque incendie.

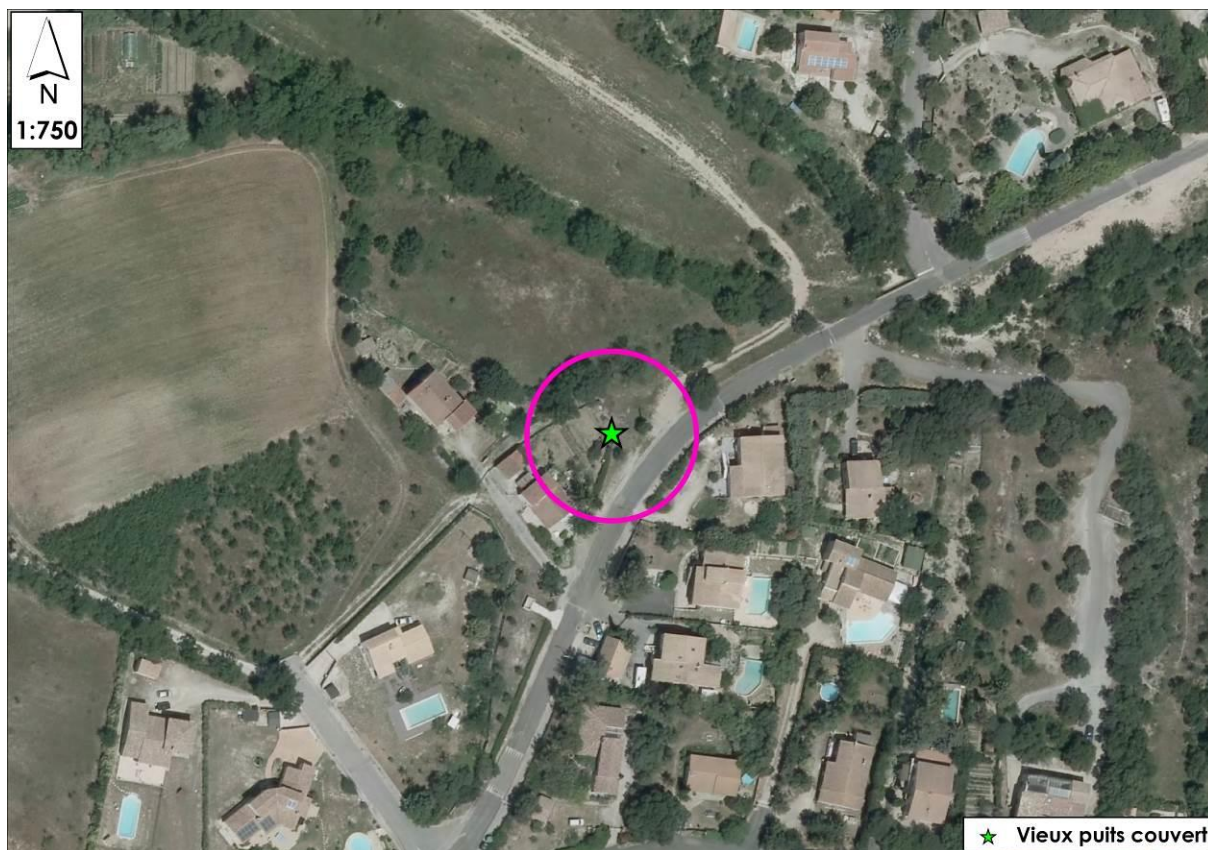
Ces 127 éléments sont identifiés sur le règlement graphique (plan de zonage) et font l'objet d'une fiche descriptive ci-après. Une fiche synthétique est commune à 119 arbres isolés. Deux des 121 arbres protégés font l'objet d'une fiche spécifique : il s'agit des 2 chênes du chemin « les Patus ».

NB : A noter que les éléments repérés sont soit « ponctuels » soit « surfaciques ». Ils ont donc fait l'objet de 2 documents particuliers.

1) Éléments identifiés et protégés au titre du L151-19°

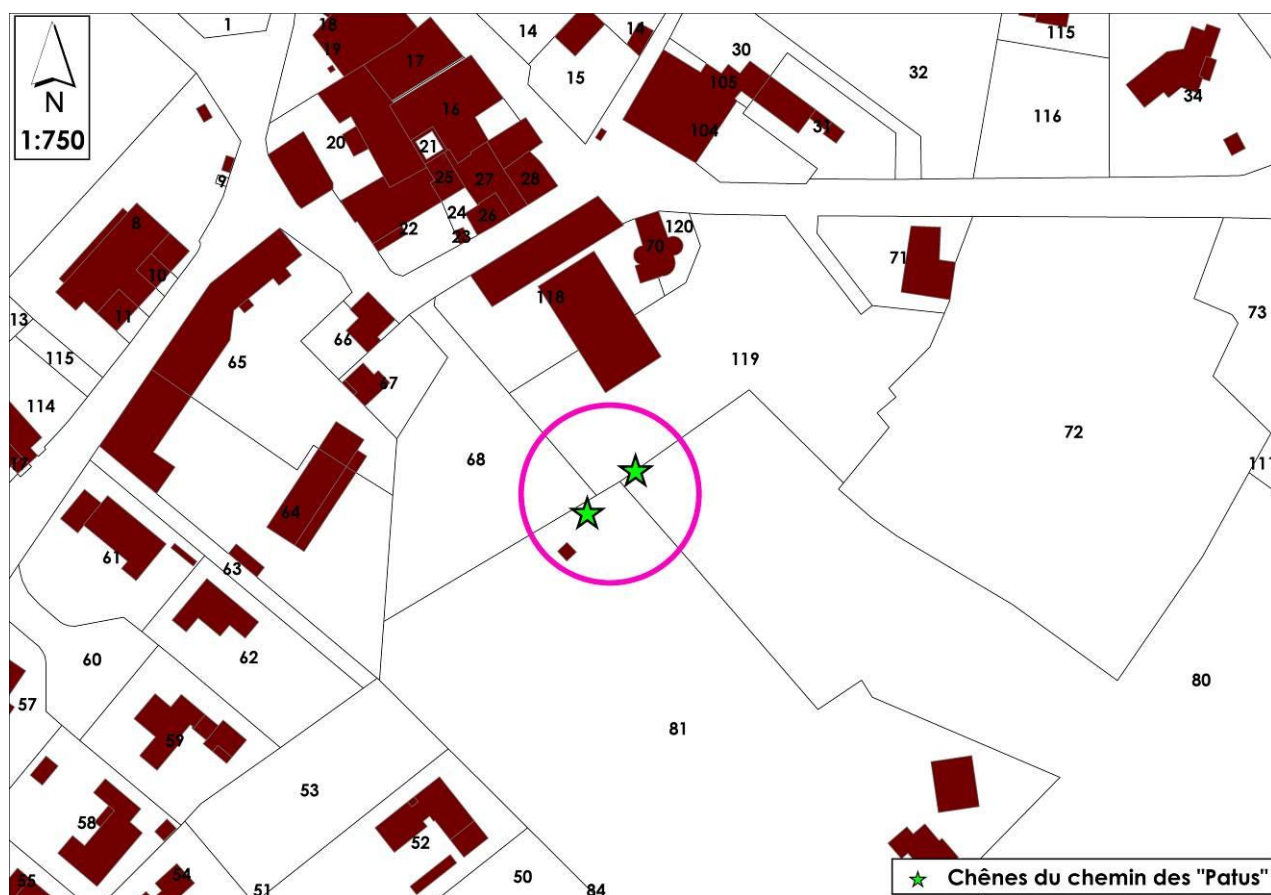
Dénomination	Parcelles et localisation
Vieux puit couvert	Parcelle n°38 de la section cadastrale AP
Descriptif	
Il s'agit d'un puit de jardin bâti dont le couvert est de forme ogivale. Il est localisé à environ 80 mètres et au Sud du ruisseau de la Croye et à une dizaine de mètres de la RD113.	
Objectif	
Préserver le patrimoine identitaire, culturel, historique et paysager	



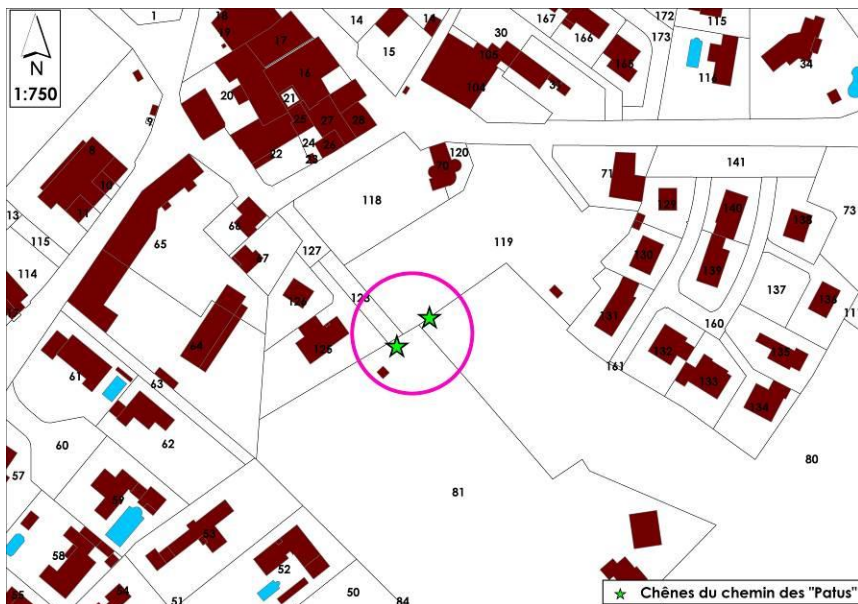


2) Éléments identifiés et protégés au titre du L151-23°

Dénomination	Parcelles et localisation
Chênes du chemin « les Patus »	Parcelles n°80 & n°81 de la section cadastrale AL (près des limites séparatives avec les parcelles n°68 et n°119 de la section AL)
Descriptif	
Il s'agit de 2 arbres localisés de part et d'autre du chemin « les Patus », dans le prolongement de la Grand'rue en provenance de la Mairie, et qui marquent ainsi l'entrée vers la colline au Sud du centre ancien.	
Objectifs	
1) Préserver le patrimoine identitaire, écologique et paysager 2) Mettre en valeur ce patrimoine dans le cadre de la densification du tissu urbain	



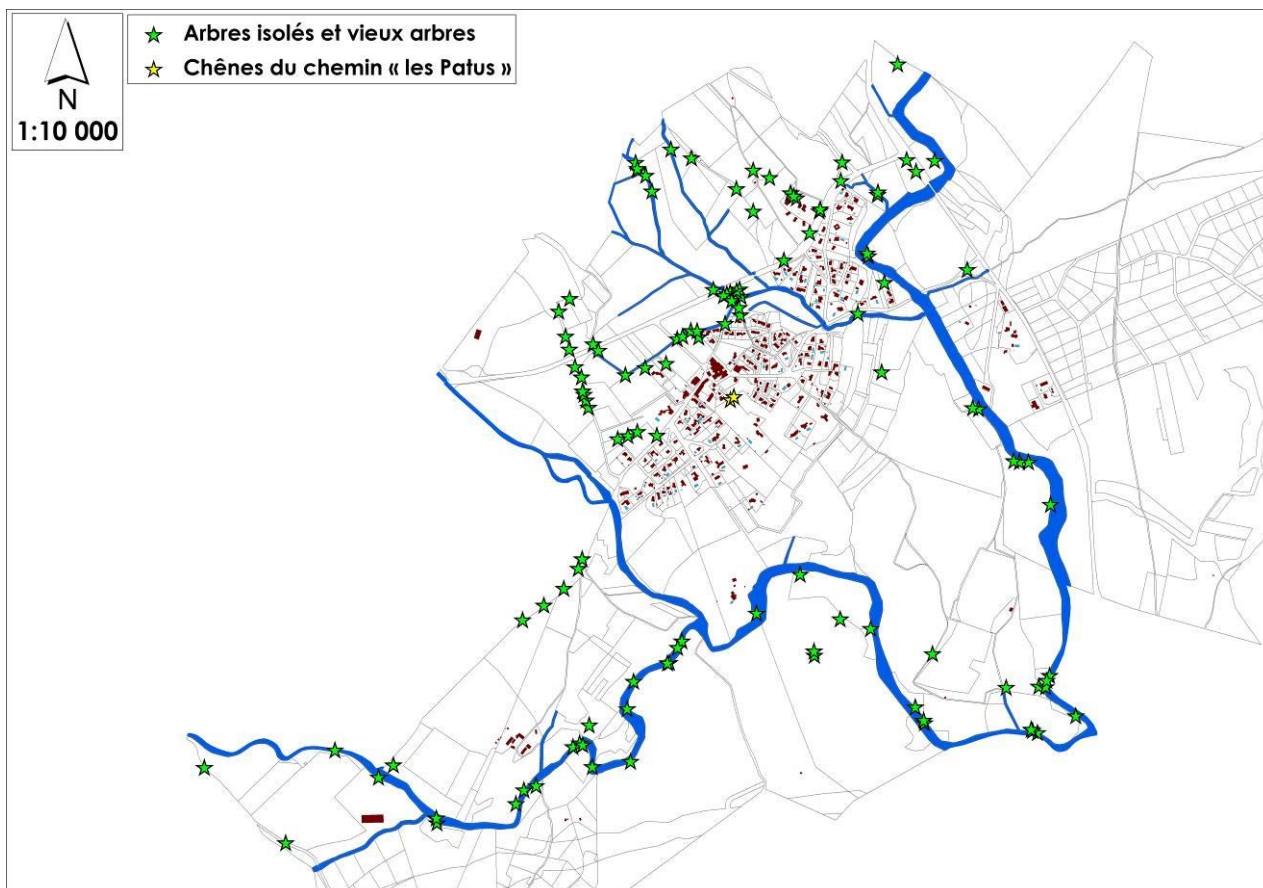
Cadastre 2014

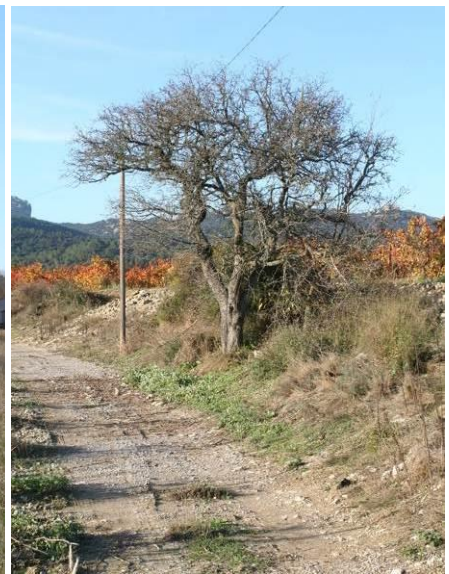


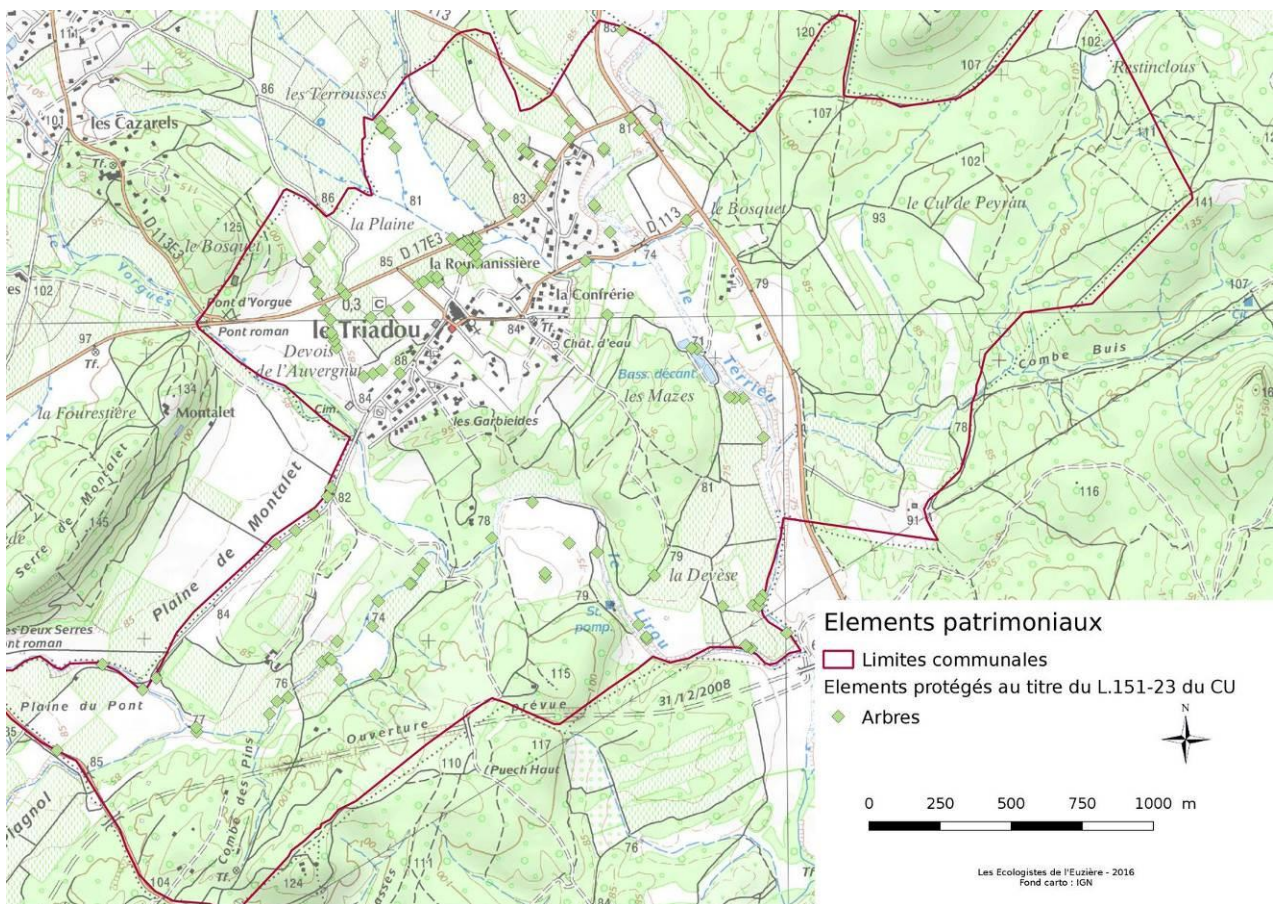
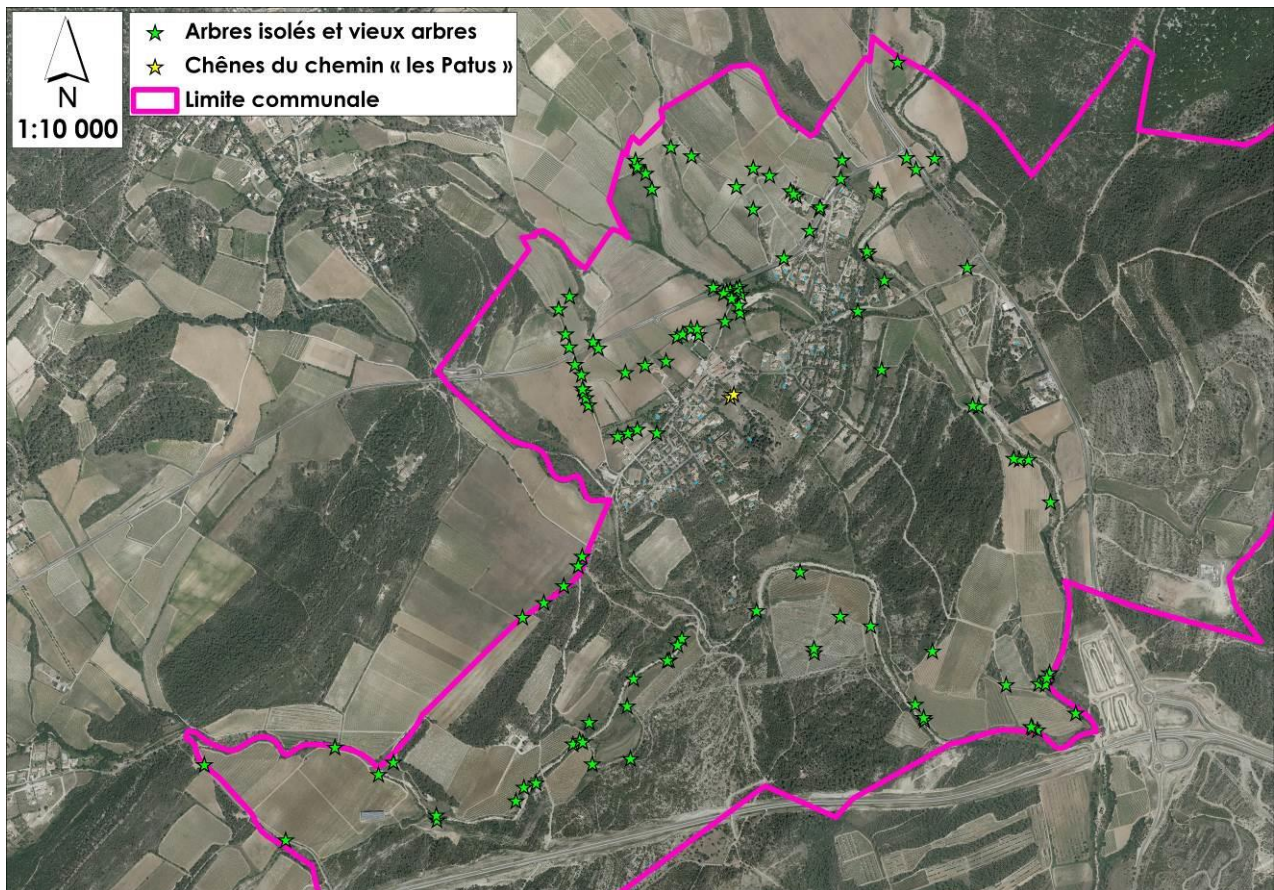
Cadastre 2016



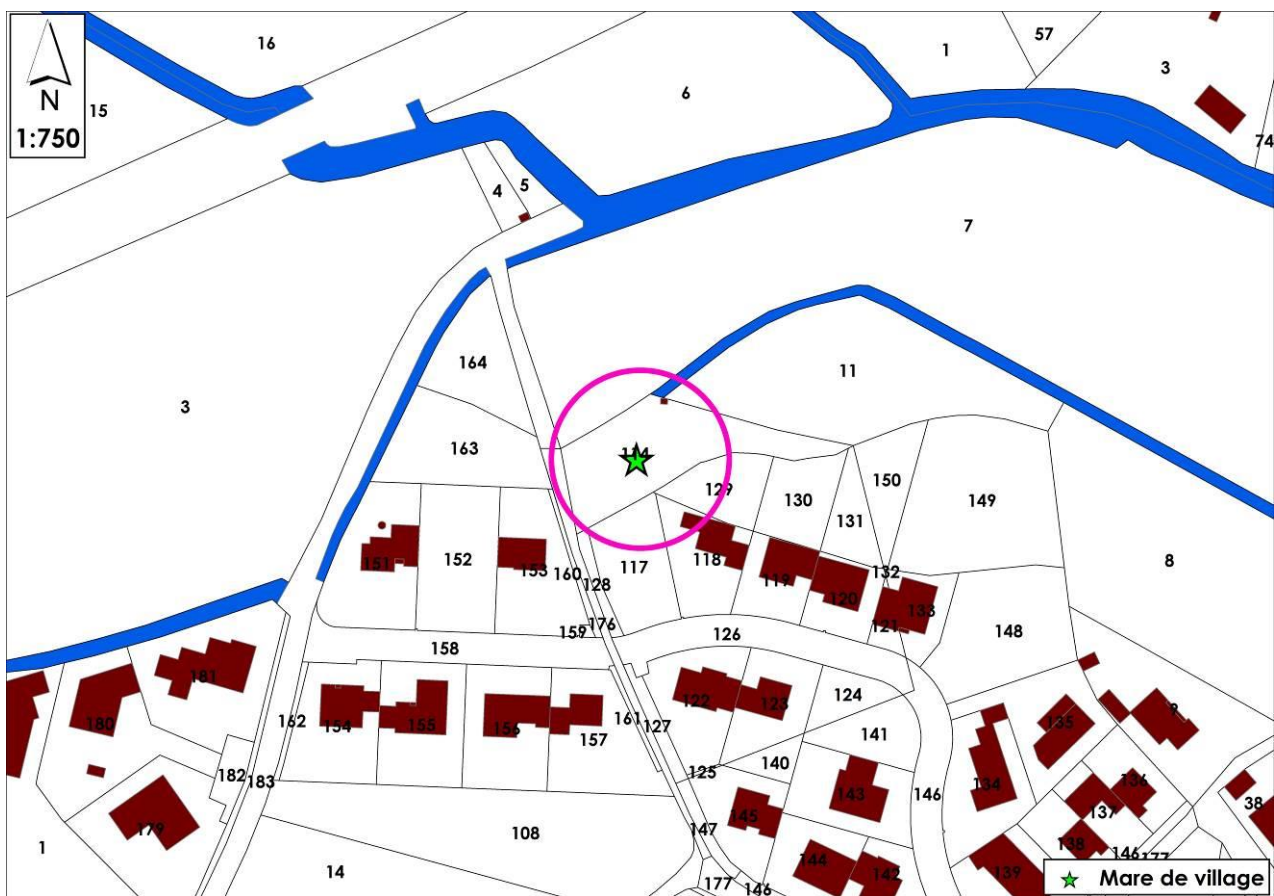
Dénomination	Parcelles et localisation
Arbres isolés et vieux arbres	Ces éléments sont localisés sur l'ensemble de la commune, principalement dans les plaines agricoles et le long des cours d'eau
Descriptif	
Il s'agit d'un ensemble de 119 arbres isolés, en limite de parcelles agricoles, et de gros arbres des ripisylves. Il s'agit principalement de poiriers à feuilles d'amandier, de chênes verts et de chênes blanc dans la plaine et de frênes et de platanes en bord de cours d'eau. Ces arbres jouent un rôle important pour l'accueil des espèces d'oiseaux et de certains insectes patrimoniaux. Ils participent grandement au rôle de trame verte du territoire qui les abrite. Enfin ils ont un rôle paysager et identitaire important.	
Objectifs	
1) Préserver le patrimoine identitaire, écologique et paysager 2) Renforcer la trame verte et bleue 3) Maintenir un volet paysager	

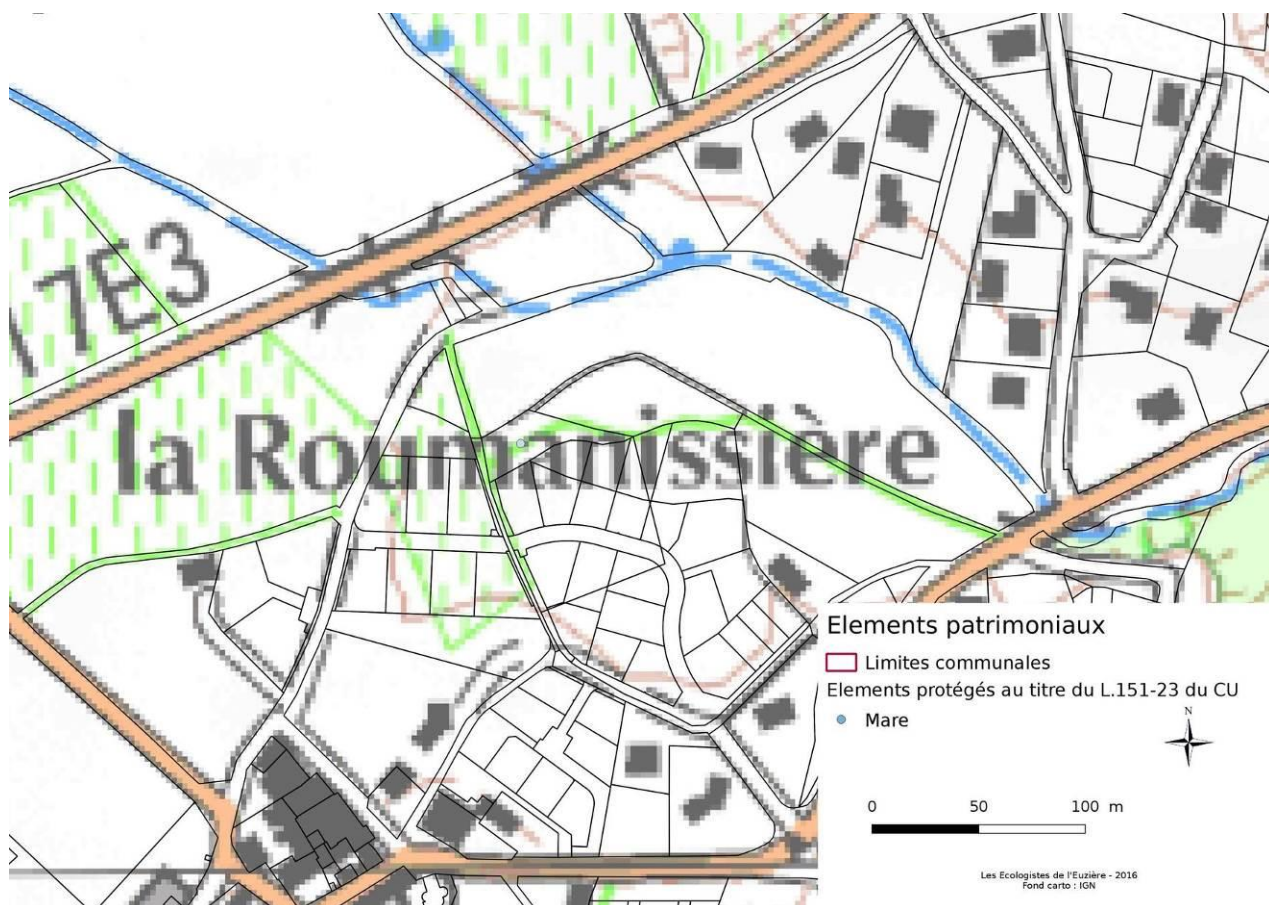
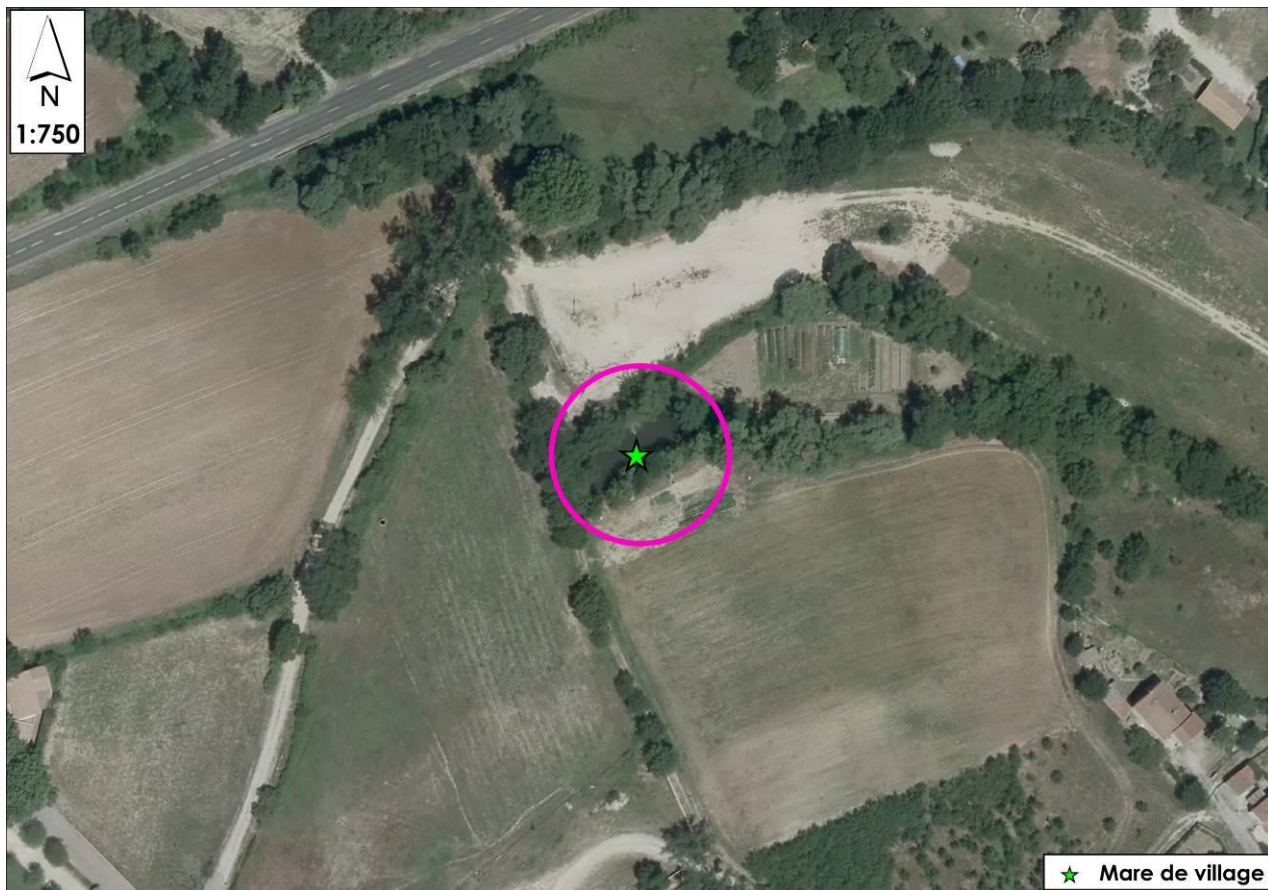




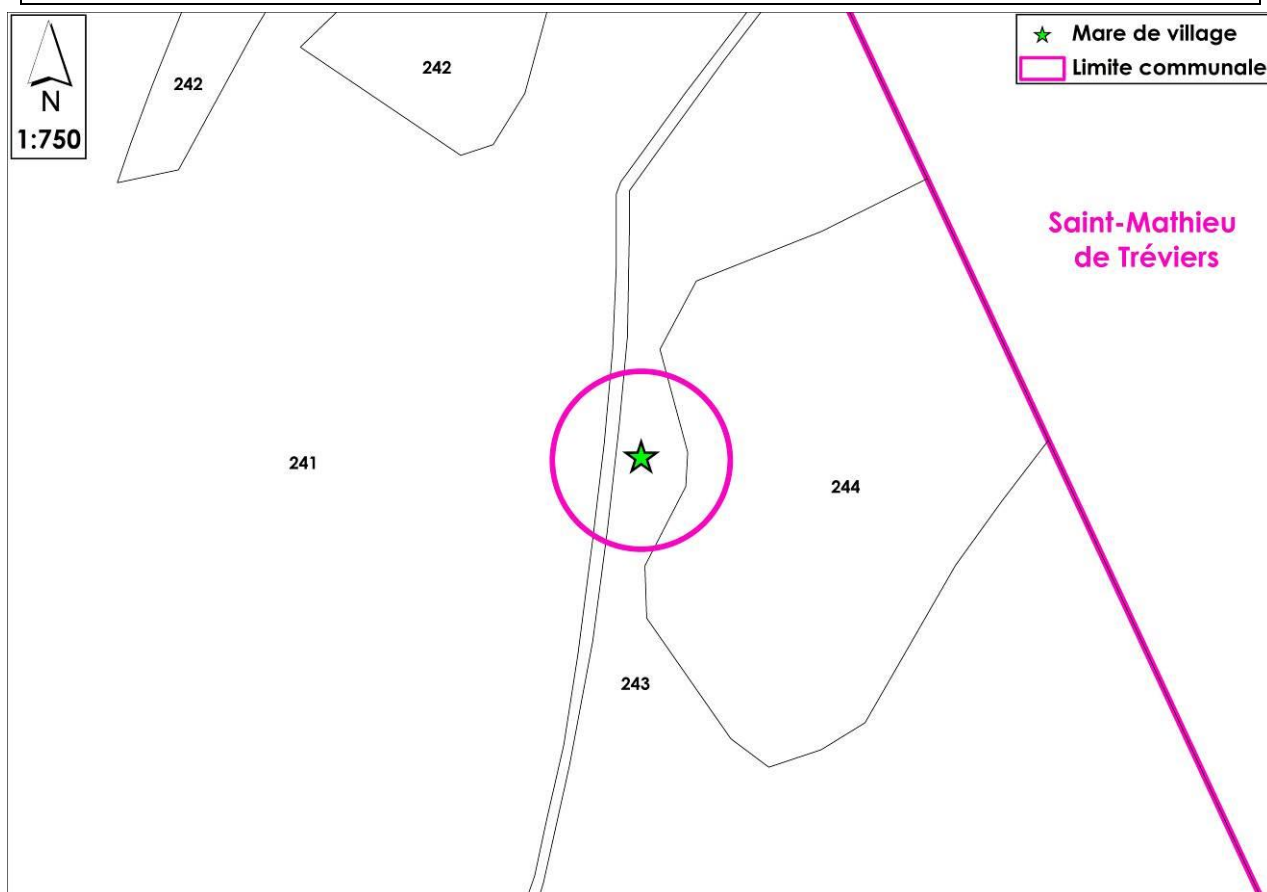


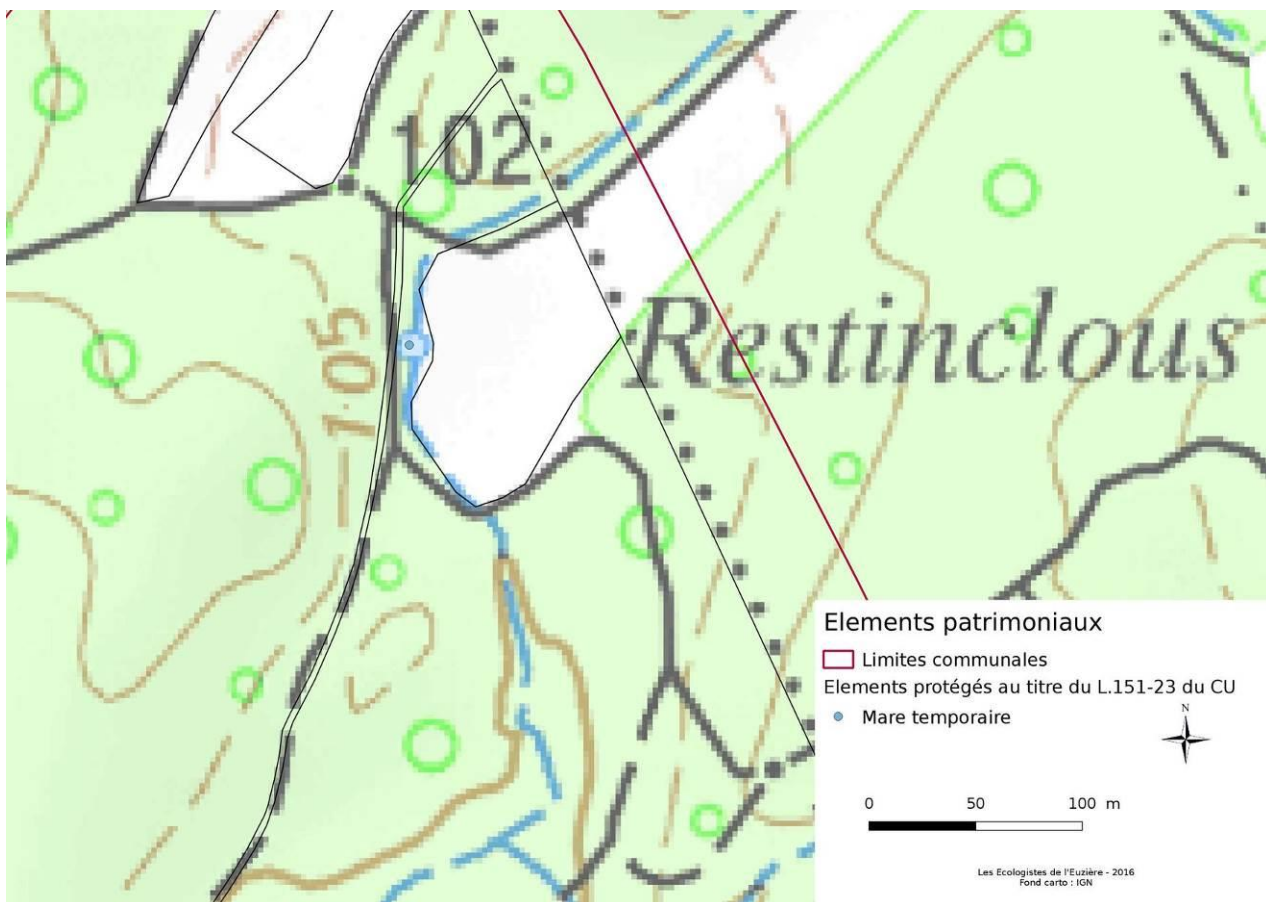
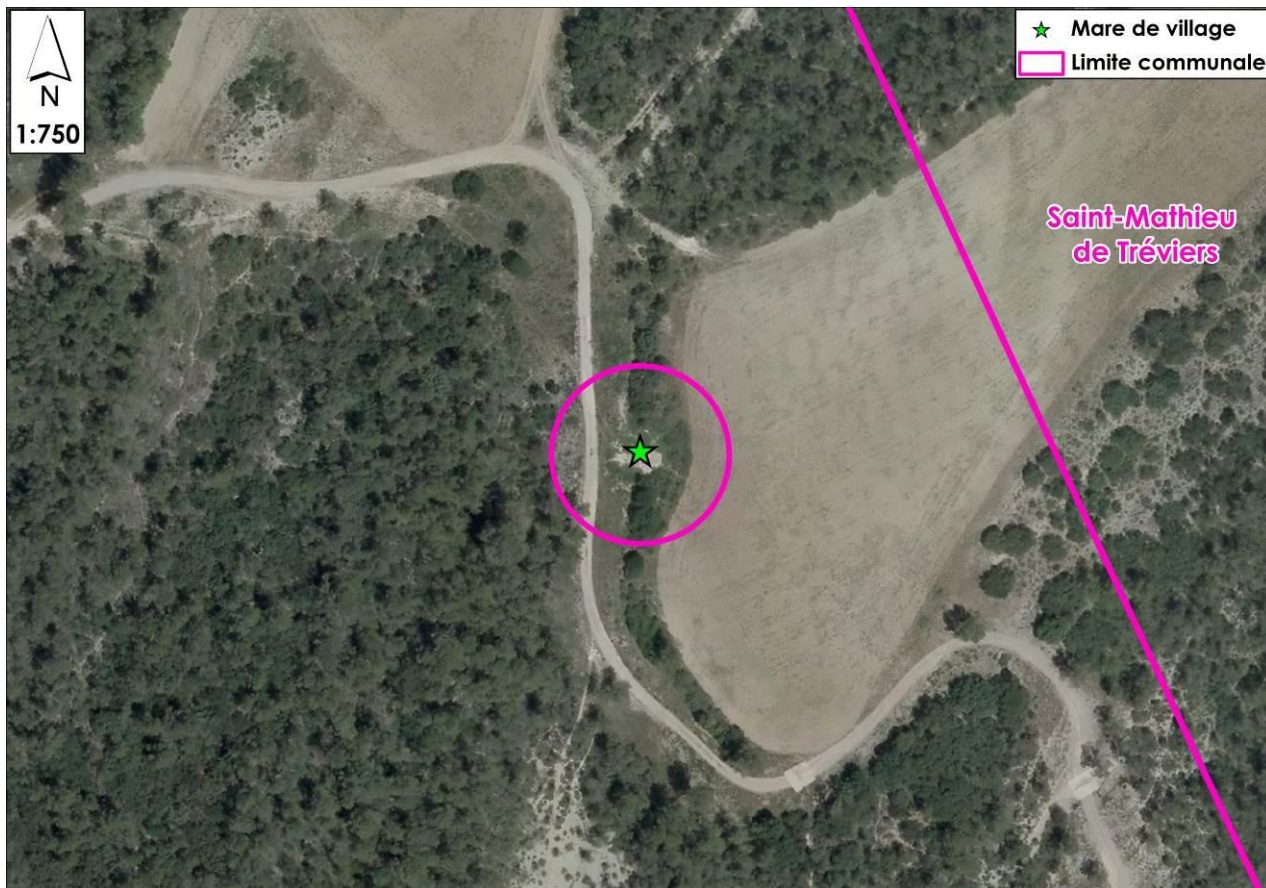
Dénomination	Parcelles et localisation
Mare de village	Parcelle n°114 de la section cadastrale AH au lieu-dit « la Plaine »
Descriptif	
Cette mare rectangulaire profonde et pérenne est un des rare exemple de mare non temporaire de l'arrière-pays montpelliérain. Elle semble alimentée par la nappe phréatique du ruisseau de la Croye. Ses berges sont rectilignes et abruptes.	
Objectifs	
1) Préserver le patrimoine identitaire, écologique et paysager 2) Renforcer la trame verte et bleue 3) Maintenir un volet paysager	



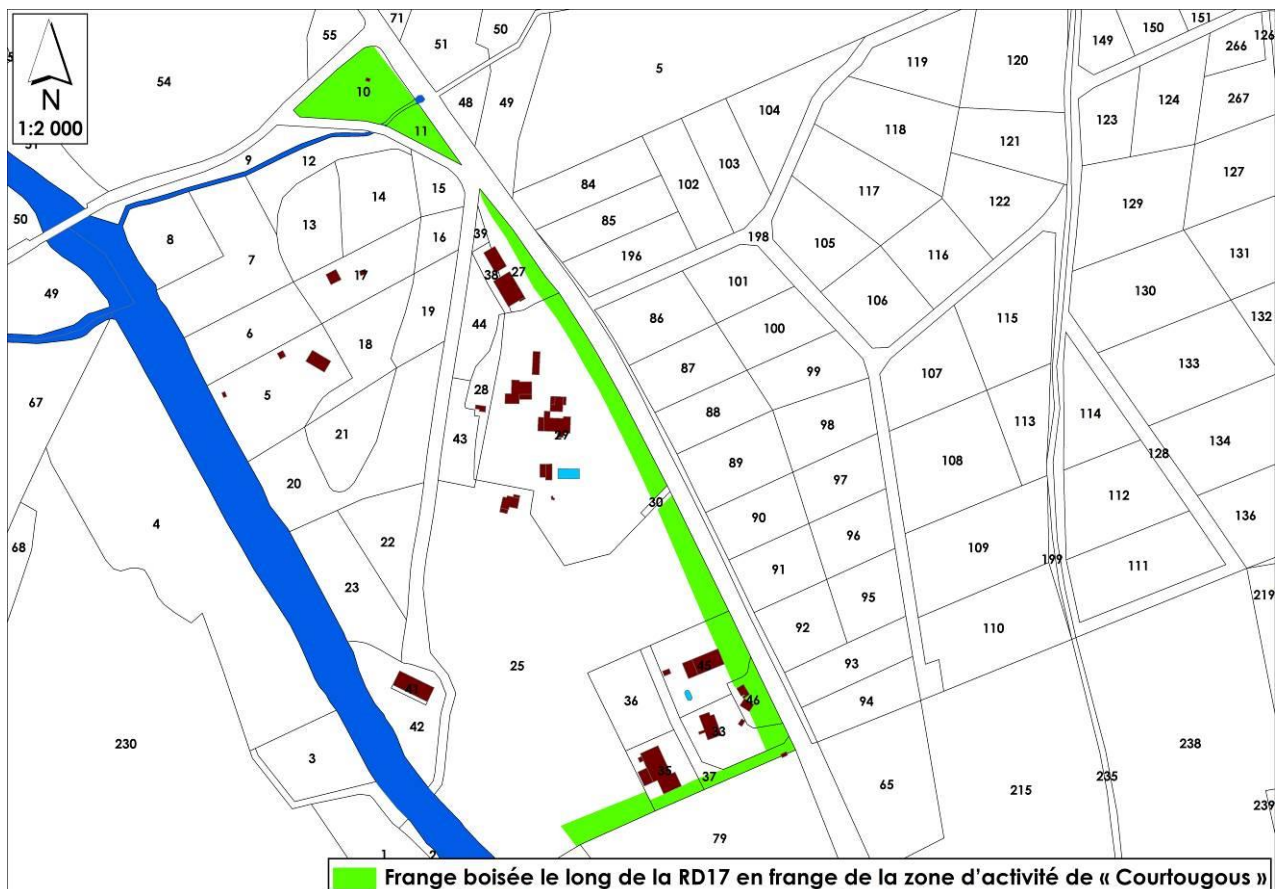


Dénomination	Parcelles et localisation
Mare temporaire	Parcelle n°243 de la section cadastrale OB du lieu-dit « Restinclous »
Descriptif	
Mare temporaire située dans une extension d'un oued chenalisé en limite de parcelle agricole. Bien que non caractéristique des mares temporaires méditerranéennes par sa végétation pratiquement inexistante, cette mare située au milieu du massif et pourvue de berges en pentes douces, pourrait avoir un intérêt pour la faune sauvage notamment les amphibiens, ...	
Objectifs	
1) Préserver le patrimoine identitaire, écologique et paysager 2) Renforcer la trame verte et bleue 3) Maintenir un volet paysager	





Dénomination	Parcelles et localisation
Frange boisée le long de la RD17 en frange de la zone d'activité de « Courtougous »	Parcelles n°10, n°11, n°25, n°27, n°35,, n°37, n°45 et n°46 de la section cadastrale AE
Descriptif	
Cet espace, déjà partiellement boisé, offre un masque visuel imparfait des constructions existantes dans la zone d'activités de « Courtougous » depuis la RD17 en allant vers Saint-Mathieu de Tréviers au Nord et vers Prades-le-Lez au Sud. Il s'étend de la zone d'activités jusqu'au croisement de la RD17 avec la RD113 en provenance du village. Certains arbres existants pourront être remplacés par des arbres plus appropriés en termes de traitement paysager, de favorisation de la biodiversité et de limitation du risque incendie.	
Objectifs	
1) Renforcer le masque visuel depuis la RD17 2) Traiter un espace arborée entre le Terrieu à l'Ouest et les espaces de garrigues à l'Est séparés par la RD17. 3) Limiter le risque incendie (remplacement d'essences très inflammables notamment les résineux - déclassement partiel d'Espaces Boisés Classés en L151-23°)	

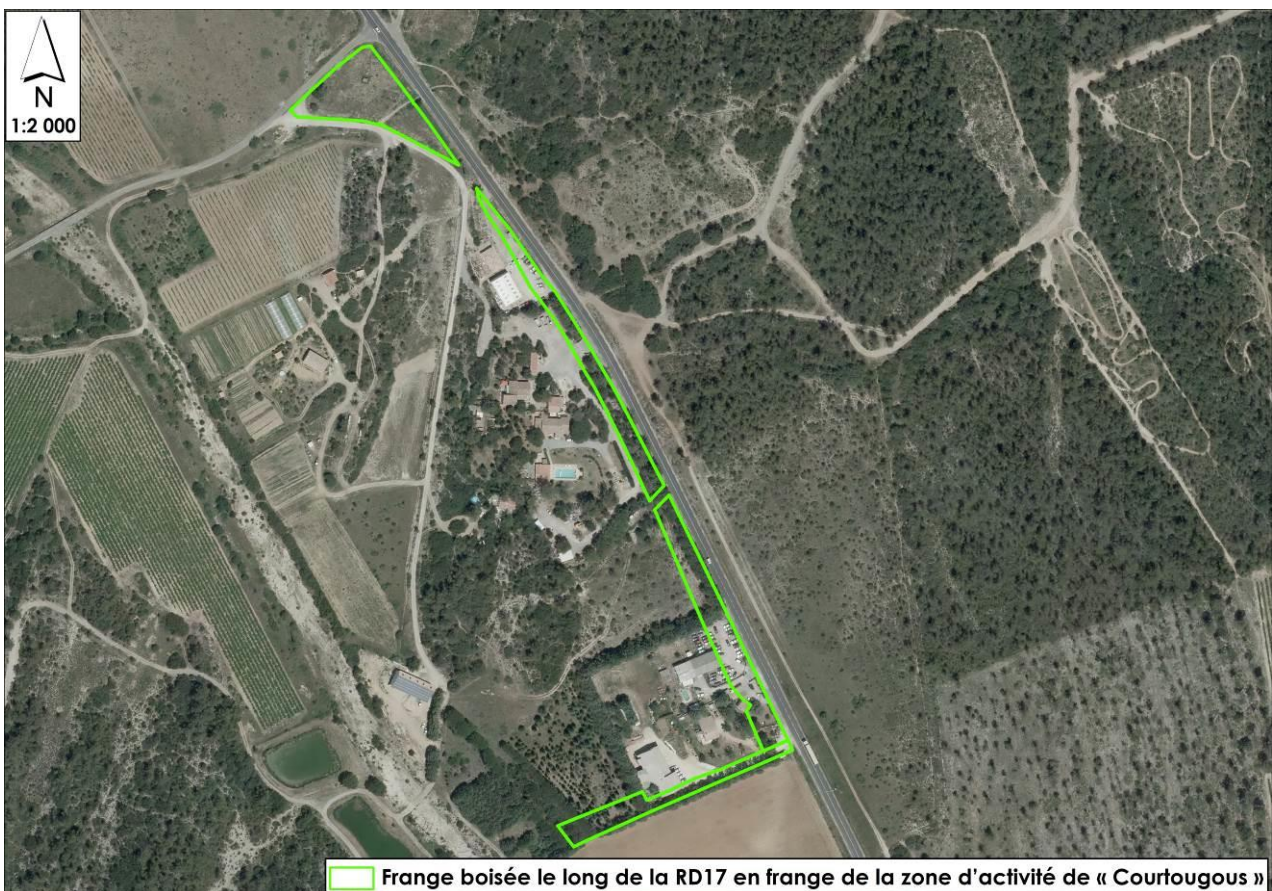




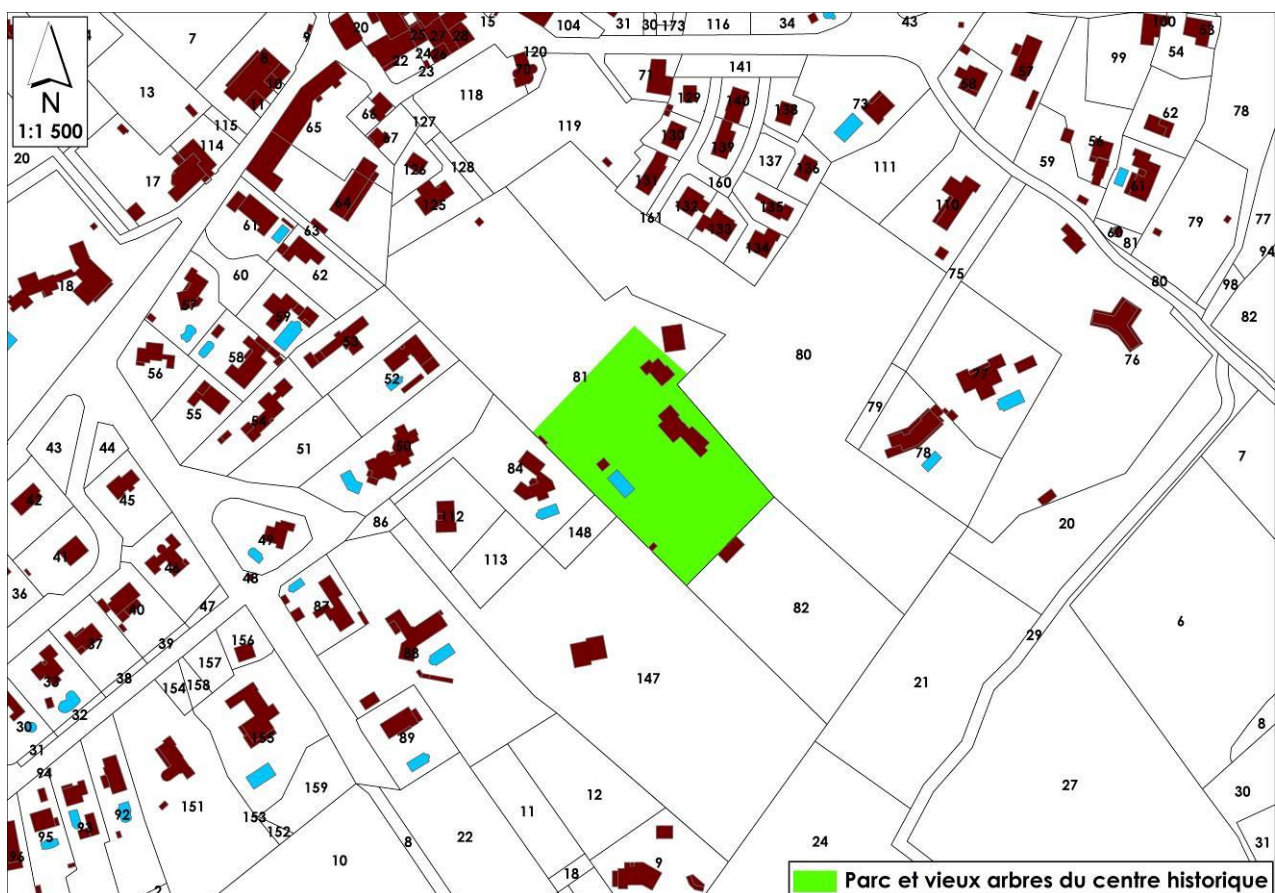
Frange Sud



Pointe Nord et frange Est le long de la route



Dénomination	Parcelles et localisation
Parc et vieux arbres du centre historique	Parcelle n°81 de la section cadastrale AL au lieu-dit « le Patus »
Descriptif	
Situé en limite Sud du centre ancien et entre ce dernier et les futurs secteurs d'aménagement, ce grand parc abrite plusieurs très beaux chênes verts pluricentennaires, de nombreux arbres de belle venue et une maison à caractère historique. Dans la nouvelle urbanisation il constituera un poumon vert pouvant jouer un rôle paysager et écologique (en évitant de la densification ainsi que la coupe d'arbres). Cet espace est desservi par le chemin des « Patus », il est partiellement borné par des murets et le lieu offre une vue de premier choix sur le Pic Saint-Loup.	
Objectifs	
1) Préserver le patrimoine identitaire, historique, écologique et paysager 2) Renforcer la trame verte et bleue 3) Maintenir un volet paysager 4) Préserver des cônes de vue sur le Pic Saint-Loup 5) Préserver les murets en pierre existants	

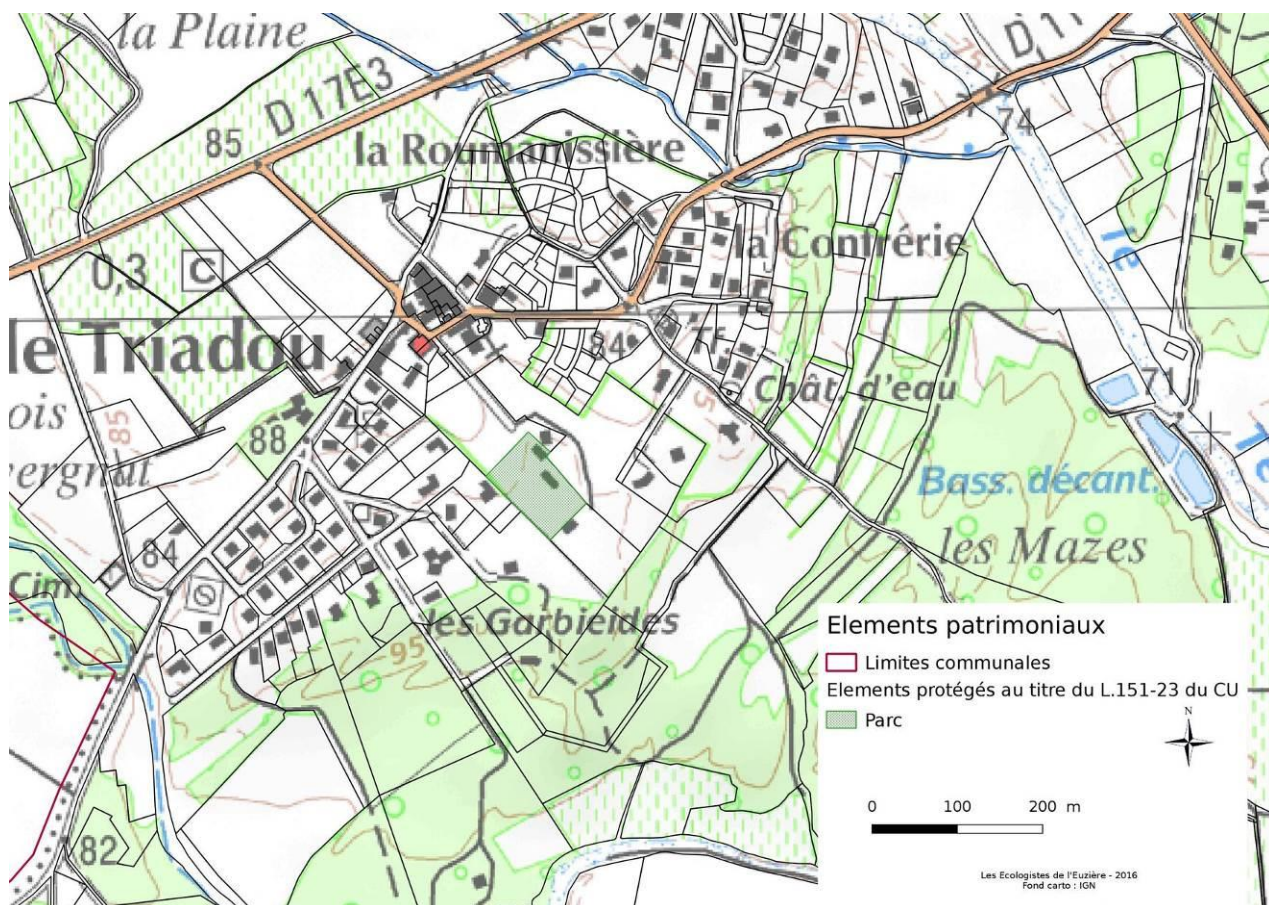




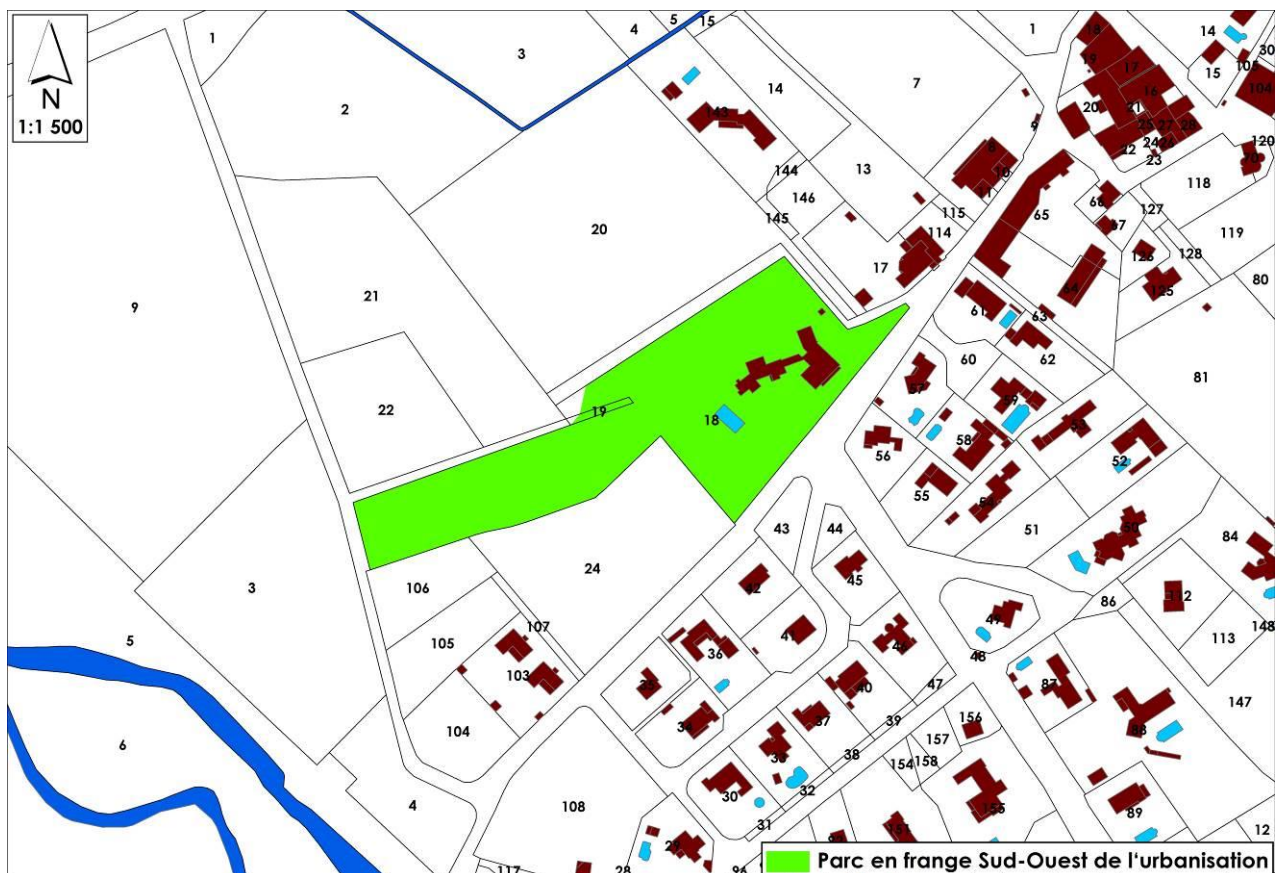
Limite Sud-Est du parc



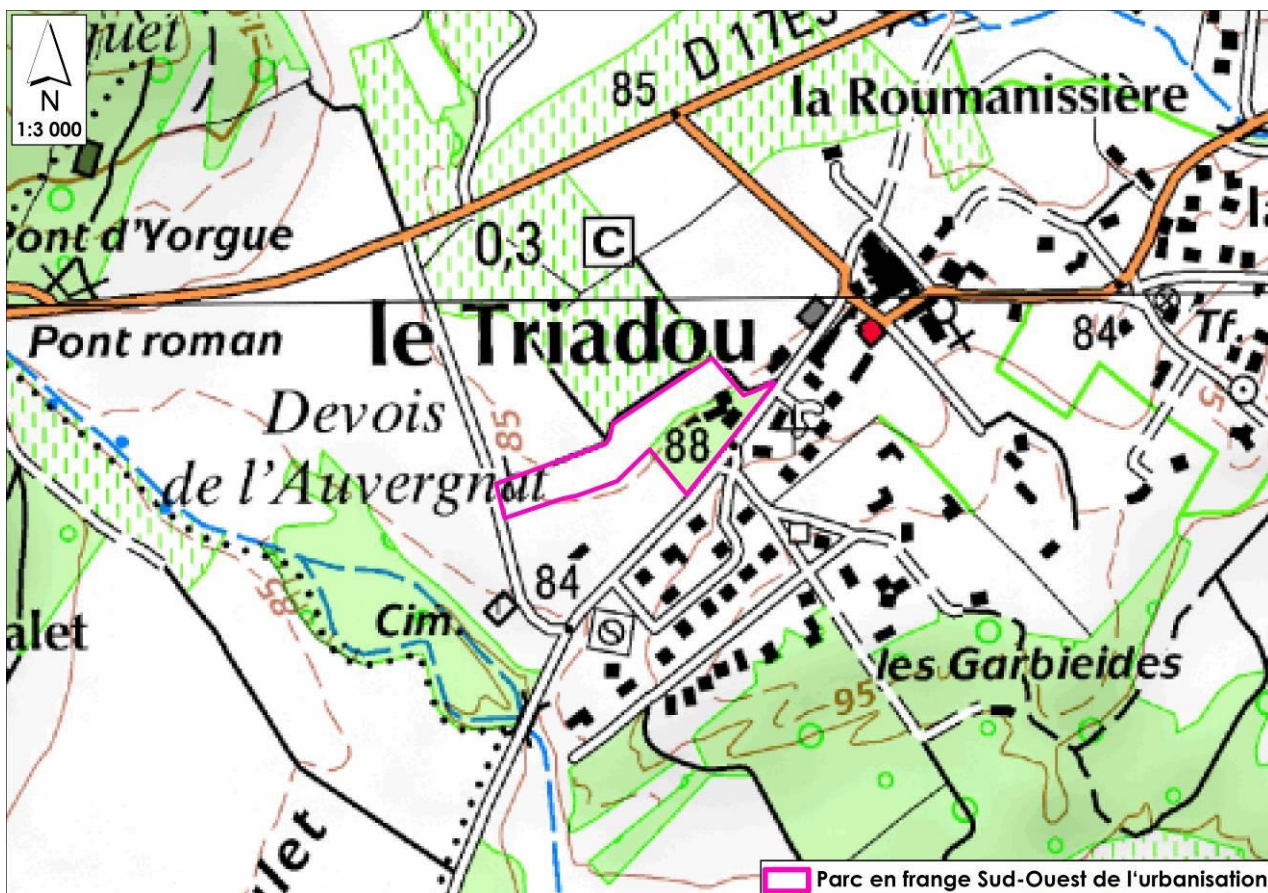
Intérieur du parc



Dénomination	Parcelles et localisation
Parc en frange Sud-Ouest de l'urbanisation	Parcelles n°18 et n°19 de la section cadastrale AL au lieu-dit « la Plaine »
Descriptif	
Situé en limite Nord de l'urbanisation au Sud-Ouest du village, en face du cimetière, ce beau parc arboré constitue une limite claire à l'urbanisation et un site boisé en limite de la plaine agricole.	
Objectifs	
1) Préserver le patrimoine identitaire, historique, écologique et paysager 2) Renforcer la trame verte et bleue 3) Maintenir un volet paysager (espace « tampon » entre plaine agricole et urbanisation)	



Portail en limite Ouest du parc et intérieur de la propriété



Changement de destination de bâtiments (L151-11°)

Articles L151-11° du Code de l'Urbanisme

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13°, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.**

Le PLU de 2013 avait identifié quatre mazets qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (L151-11°), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La Révision reporte ce principe.

Le changement de destination de ces bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural, pastillés sur les documents graphiques (AB7, AC2, AC7, C86,) est notamment autorisé à la condition qu'il n'induisse pas d'extension, ni en surface ni en hauteur, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et à la condition qu'il permette de garantir la sauvegarde du patrimoine architectural des bâtiments ou qu'ils permettent de valoriser la production et l'activité des exploitations agricoles (activités liées au tourisme rural ou à l'oénotourisme par exemple).



Ci avant une planche photo sur les 4 mazets :

- En haut à gauche le mazet de la parcelle n°86 de la section OC d'une superficie de 40 m²
- En haut à droite le mazet de la parcelle n°7 de la section AB d'une superficie de 80 m²
- En bas à gauche le mazet de la parcelle n°7 de la section AC d'une superficie de 35 m²
- En bas à droite le mazet de la parcelle n°2 de la section AC d'une superficie de 30 m²



Mazet de la parcelle n°86 de la section OC



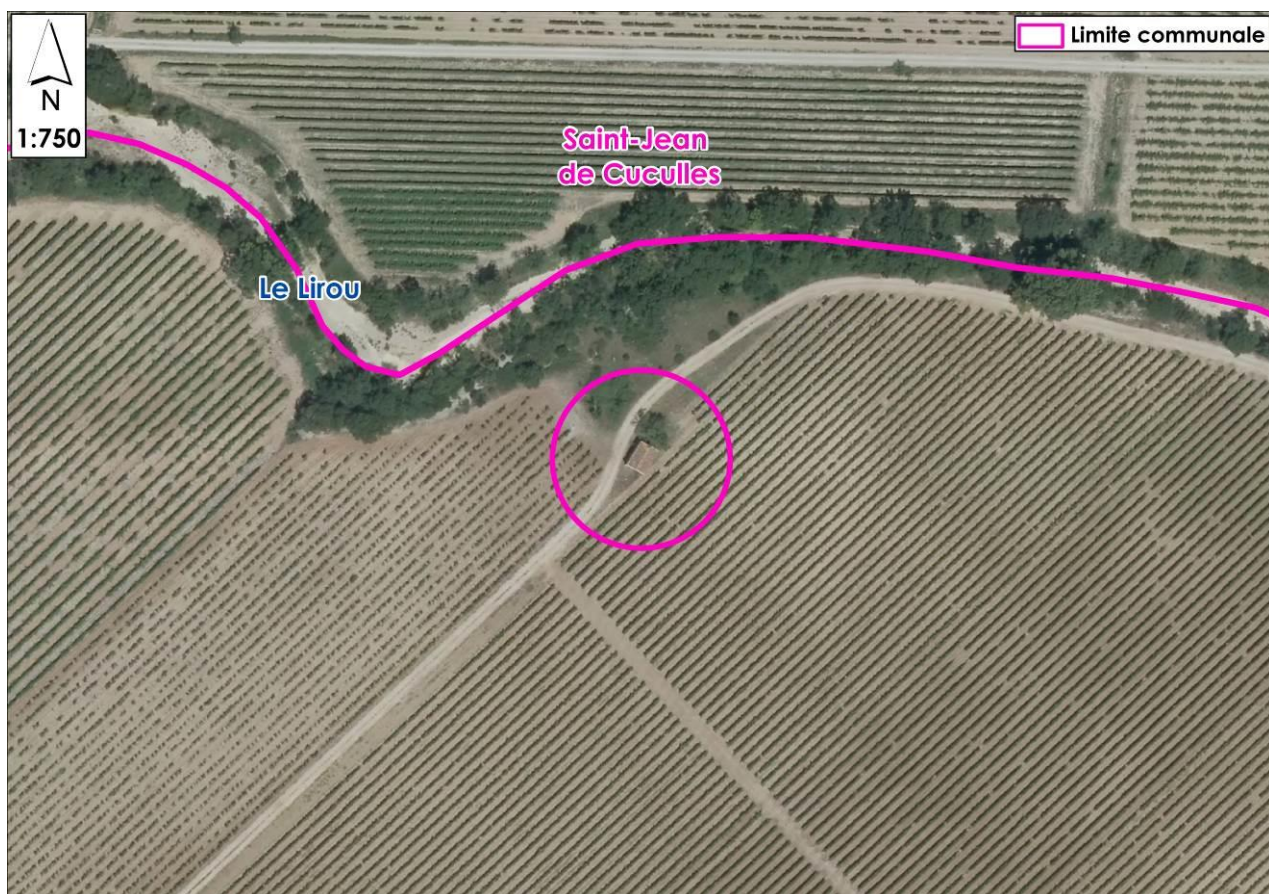
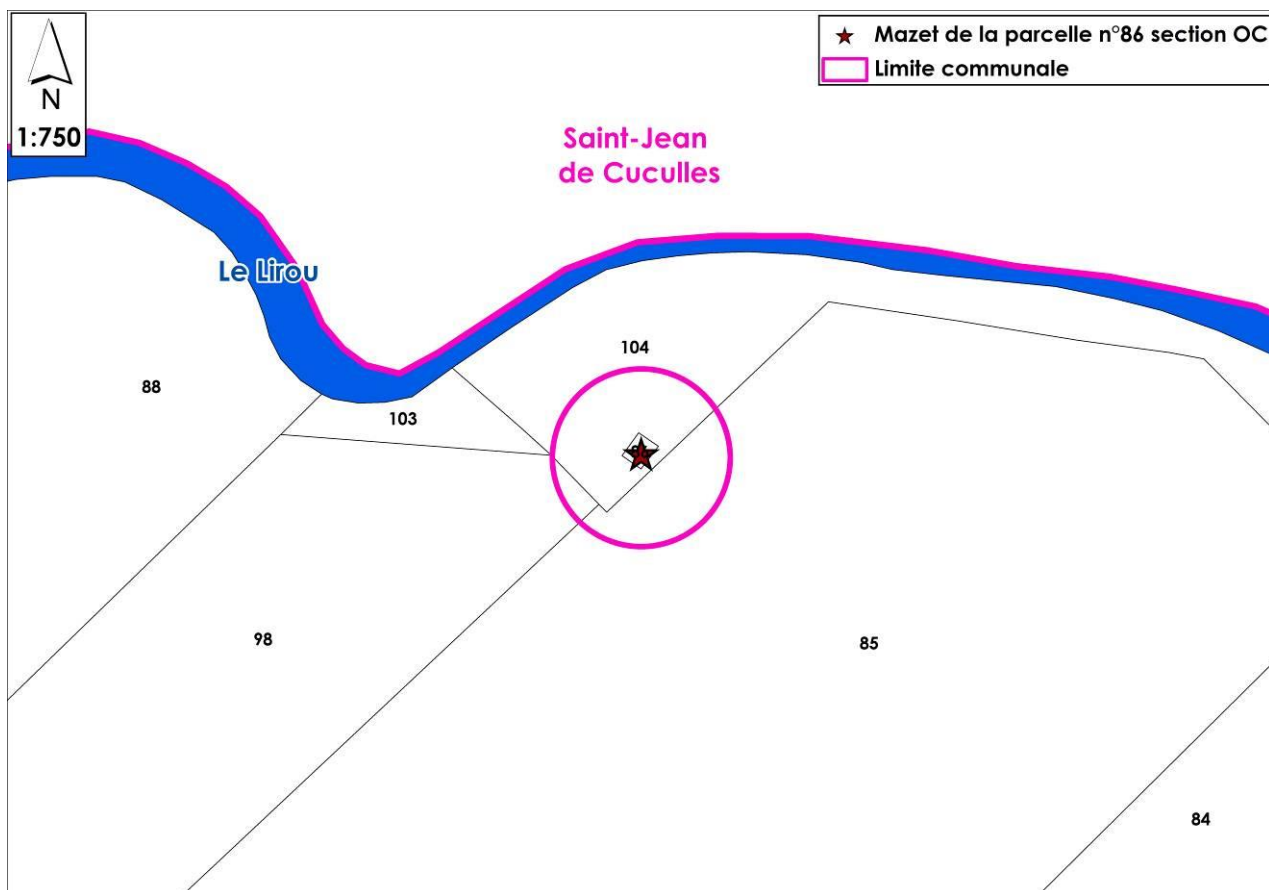
Mazet de la parcelle n°7 de la section AB

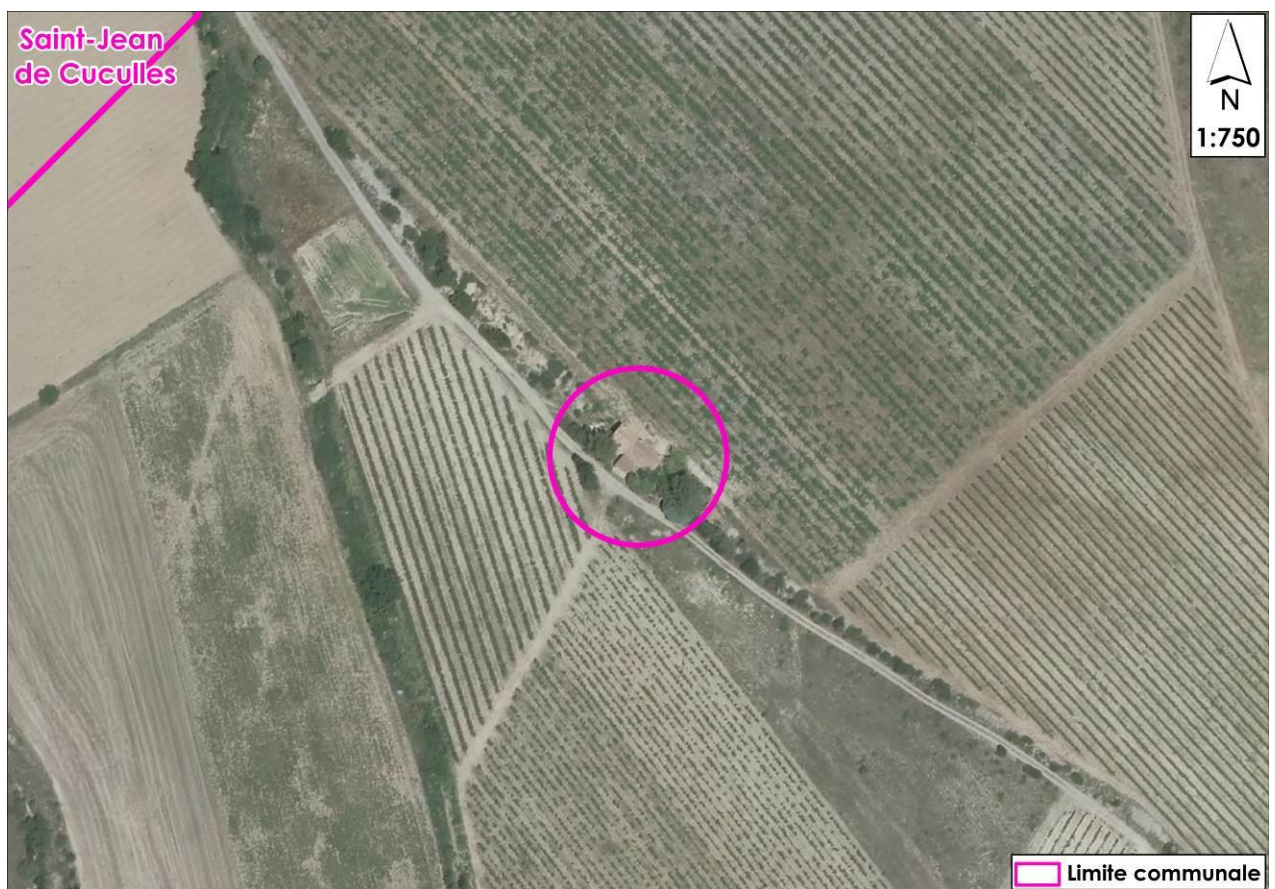
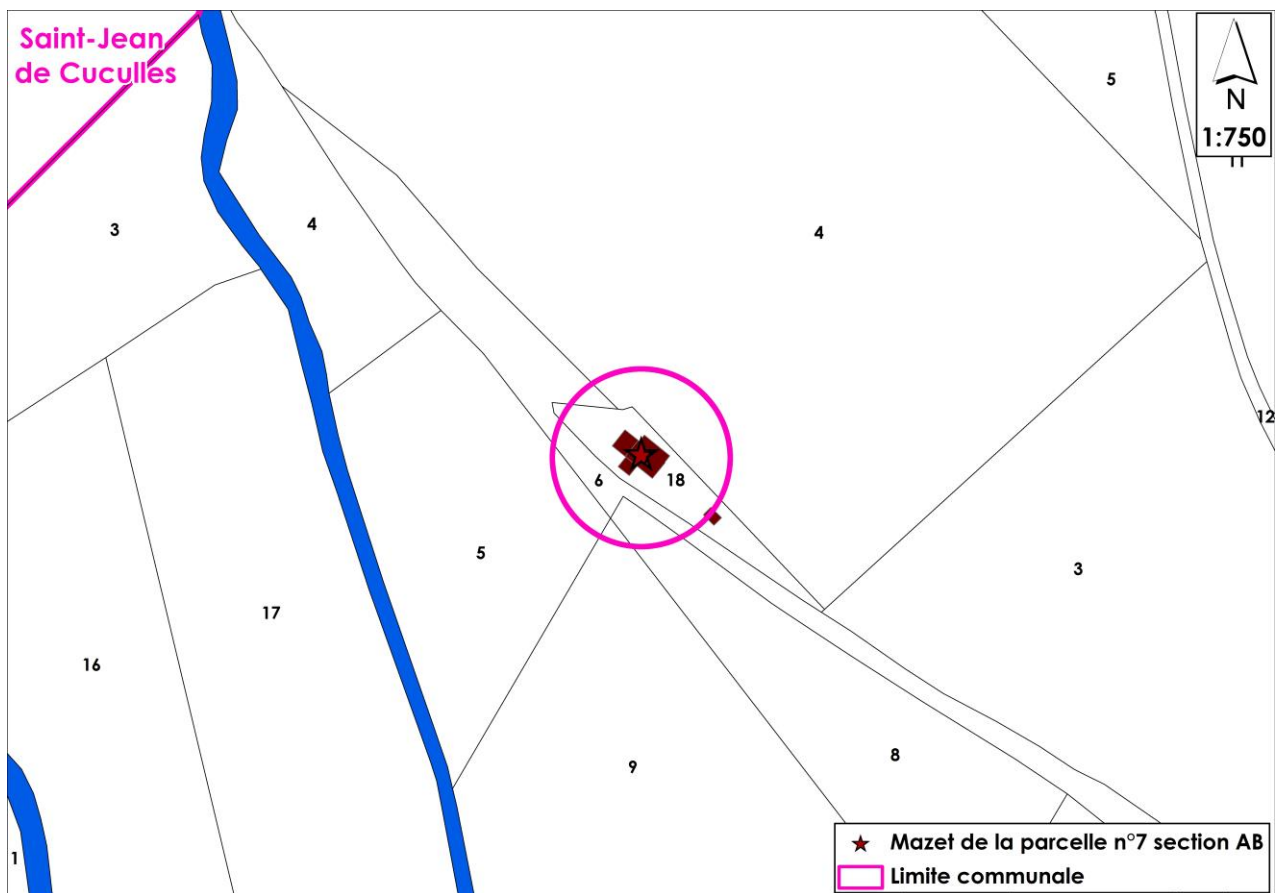


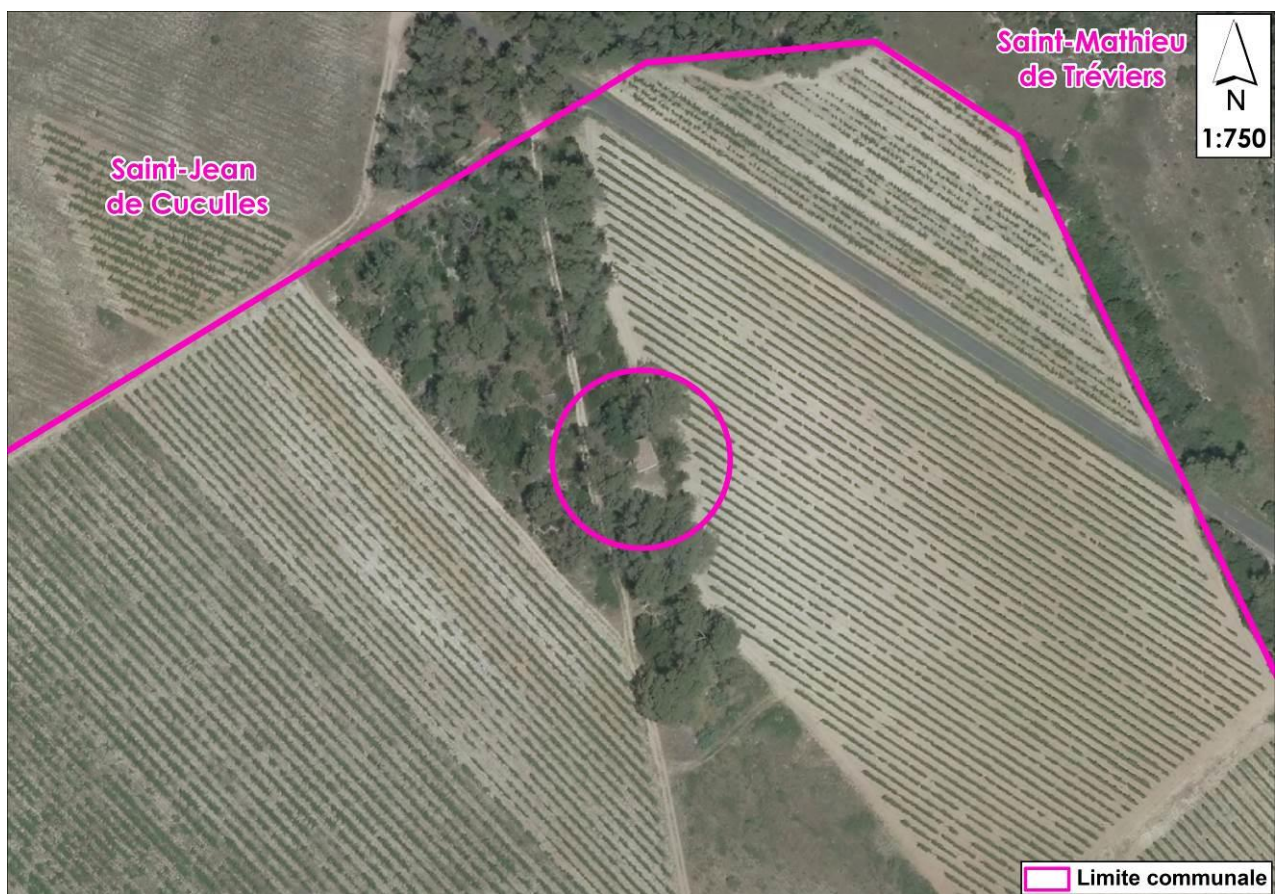
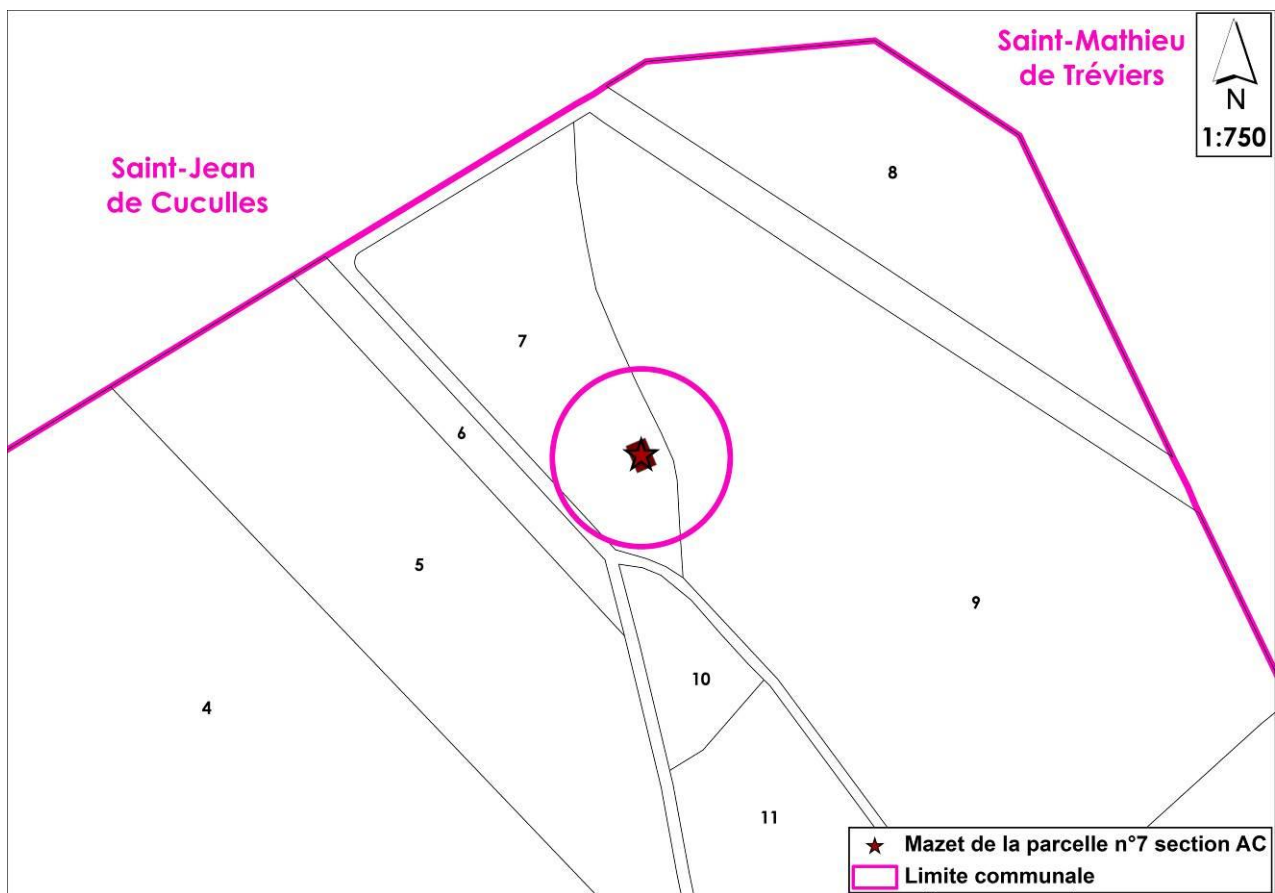
Mazet de la parcelle n°7 de la section AC

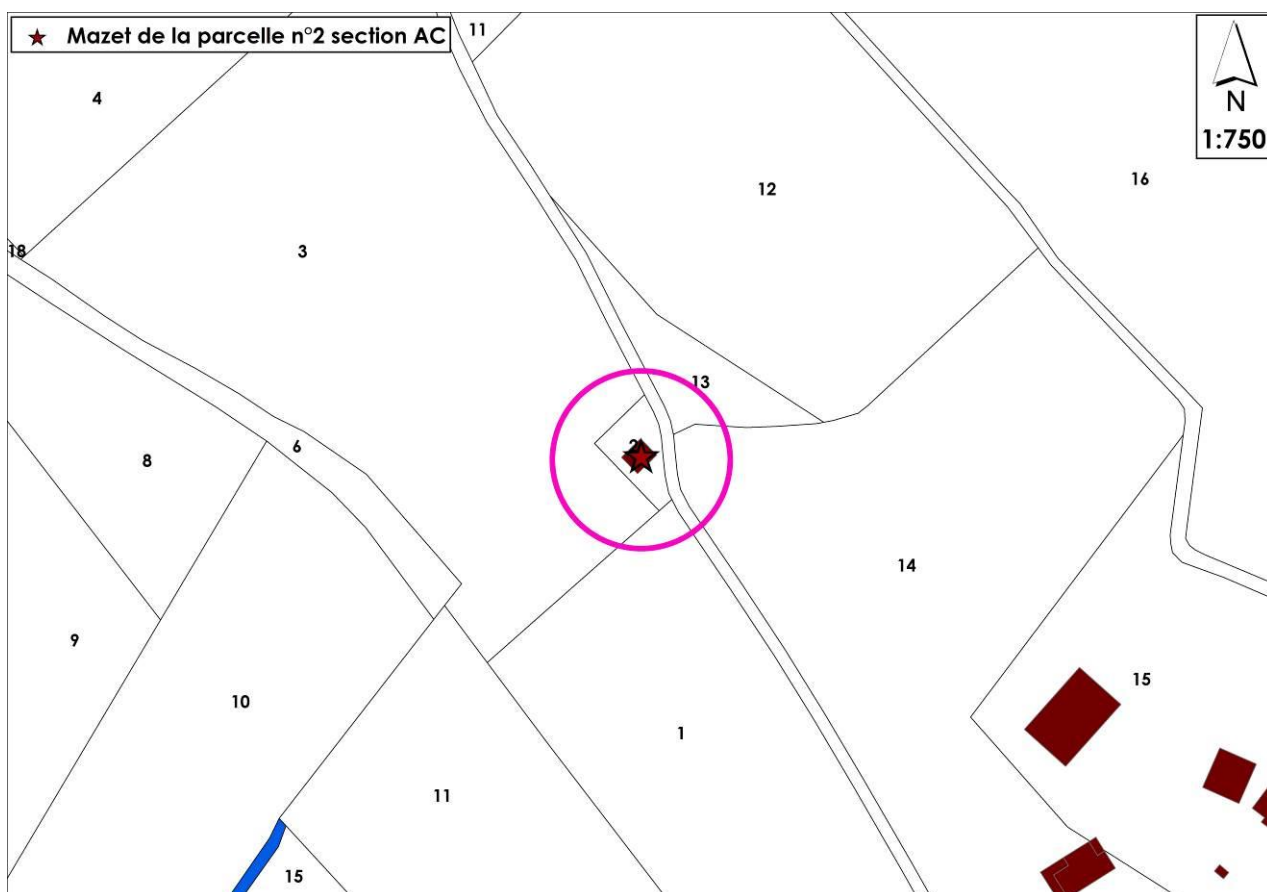


Mazet de la parcelle n°2 de la section AC









Nuancier

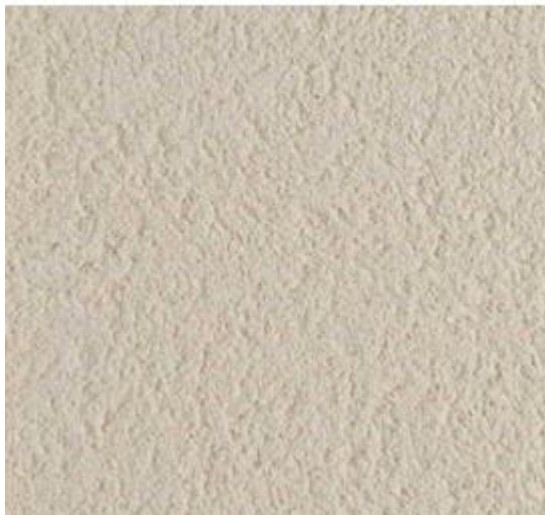
Faute de déclinaisons précises des teintes choisies par la Commune dans le nuancier « universel » RAL, la Commune a opté pour règlementer les couleurs à choisir à partir des nuanciers VPI et PAREXLANKO avec respectivement 37 et 21 teintes admises dans chacun d'entre eux.

Les tableaux suivants montrent d'une part les teintes autorisés et d'autre part les correspondances approximatives entre les 2 nuanciers. Des extraits illustrent ensuite ces différentes teintes autorisées.

VPI		PAREX LANKO	
CODE	COULEUR	CODE	COULEUR
05	ROSE CLAIR	G.20	BLANC CASSE
13	GRANIT ROSE	G.30	GRIS SOURIS
15	CHAMPAGNE	G.40	GRIS FUME
20	ECRU	J.10	JAUNE ORANGE
25	CREME	J.20	JAUNE PALE
30	OCRE BEIGE	J.30	OPALE
40	CHAMOIS	J.39	SABLE D'ATHENES
45	VIEUX ROSE	J.40	SABLE JAUNE
50	SAUMON	J.50	JAUNE PAILLE
60	GRIS ARGENT	O.10	SABLE
65	TON PIERRE	O.20	NACRE ORANGE
69	TERRE CLAIRE	O.40	BEIGE ROSE PALE
90	BRUN ROSE	O.60	ROSÉ ORANGE
100	ORANGE ESTEREL	O.80	TERRE ORANGE
115	IVOIRE	R.20	SABLE ROSÉ
120	GRIS PERLE	R.40	PETALE ROSE
130	ORANGE CLAIR	R.60	ROSE SOUTENU
225	ROSE POUDRE	T.10	GREGE
230	OCRE JAUNE	T.20	SABLE CLAIR
235	MASTIC	T.50	TERRE DE SABLE
270	BEIGE ROSE CLAIR	T.70	TERRE BEIGE
475	BEIGE ROSE CLAIR		
520	JAUNE CLAIR		
912	GRIS BEIGE		
937	BLANC CASSE		
1006	ROSE SABLE		
1024	ROCHE		
1033	BEIGE SABLE		
1113	PIERRE FONCEE		
1115	BEIGE		
1118	PIERRE NATURELLE		
1138	ORANGE CUIVRE		
1144	OCRE DORE		
1164	BEIGE TENDRE		
1194	PIERRE OCREE		
1203	SABLE CLAIR		
1275	PIERRE DE France		

VPI		PAREX LANKO	
CODE	COULEUR	CODE	COULEUR
120	GRIS PERLE	G.30	GRIS SOURIS
60	GRIS ARGENT	G.40	GRIS FUME
25	CREME	J.30	OPALE
1118	PIERRE NATURELLE	J.39	SABLE D'ATHENES
65	TON PIERRE	T.20	SABLE CLAIR
475	BEIGE ROSE CLAIR	O.20	NACRE ORANGE
45	VIEUX ROSE	O.60	ROSÉ ORANGE
30	OCRE BEIGE	J.10	JAUNE ORANGE
1164	BEIGE TENDRE	O.10	SABLE
50	SAUMON	O.60	ROSE ORANGÉ
13	GRANIT ROSE	R.40	PETALE ROSE
1115	BEIGE	R.20	SABLE ROSÉ
937	BLANC CASSE	G.20	BLANC CASSE
270	BEIGE ROSE CLAIR	O.20	NACRE ORANGE
1144	OCRE DORE	O.80	TERRE ORANGE
100	ORANGE ESTEREL	O.60	ROSE ORANGE
1033	BEIGE SABLE	O.40	BEIGE ROSE PALE
15	CHAMPAGNE	O.10	SABLE
912	GRIS BEIGE	T.10	GREGE
1138	ORANGE CUIVRE	R.40	PETALE ROSE
1113	PIERRE FONCEE	J.40	SABLE JAUNE
1024	ROCHE	J.40	SABLE JAUNE
230	OCRE JAUNE	J.10	JAUNE ORANGE
235	MASTIC	J.50	JAUNE PAILLE
20	ECRU	G.20	BLANC CASSE
1203	SABLE CLAIR	T.50	TERRE DE SABLE
1194	PIERRE OCREE	J.40	SABLE JAUNE
1275	PIERRE DE France	J.20	JAUNE PALE
520	JAUNE CLAIR	J.50	JAUNE PAILLE
1006	ROSE SABLE	R.20	SABLE ROSE
115	IVOIRE	O.40	BEIGE ROSE PALE
130	ORANGE CLAIR	O.60	ROSE ORANGE
40	CHAMOIS	T.70	TERRE BEIGE
69	TERRE CLAIRE	T.70	TERRE BEIGE
225	ROSE POUDRE	R.60	ROSE SOUTENU
05	ROSE CLAIR	O.20	NACRE ORANGE
90	BRUN ROSE	J.10	JAUNE ORANGE

G20



J10



G30



J20



G40



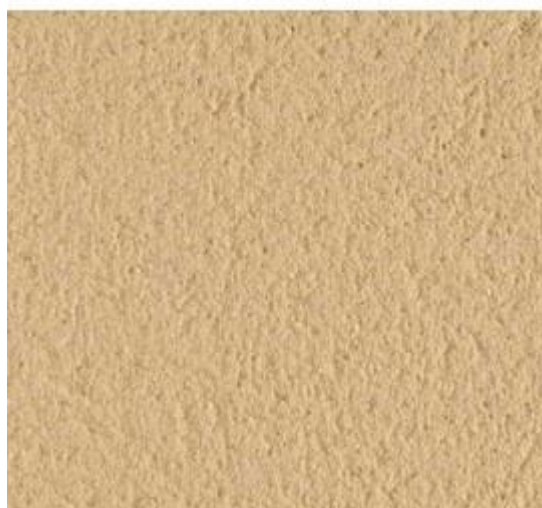
J30



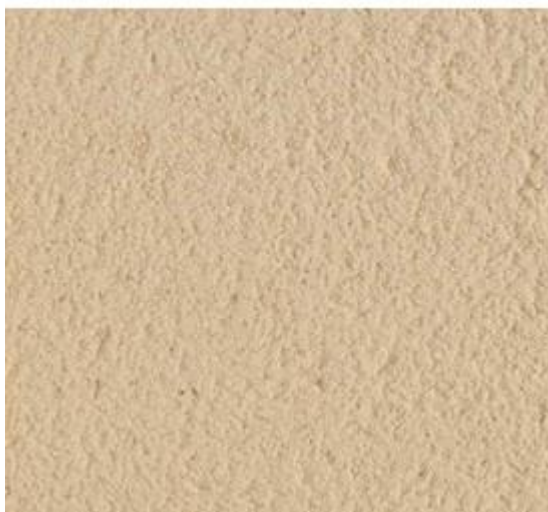
J39



O10



J40



O20



J50



O40



O60



R40



O80



R60



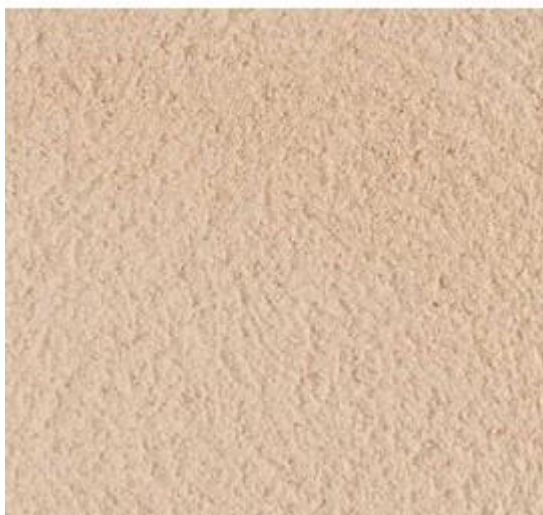
R20



T10



T20



T50



T70



Nuancier VPI

Teinte : Rose clair

Réf. : 05



Teinte : Granit rose

Réf. : 13



Teinte : Champagne

Réf. : 15



Teinte : Écru

Réf. : 20



Teinte : Crème

Réf. : 25



Teinte : Ocre beige

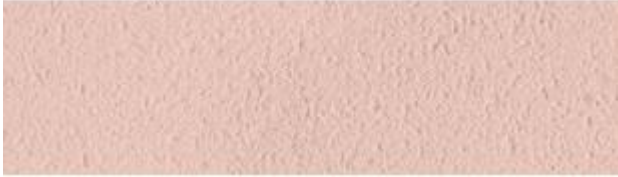
Réf. : 30



Teinte : Chamois

Réf. : 40



Teinte : Saumon Réf. : 50	Teinte : Gris perle Réf. : 120
	
Teinte : Gris argent Réf. : 60	Teinte : Orange clair Réf. : 130
	
Teinte : Ton pierre Réf. : 65	Teinte : Rose poudre Réf. : 225
	
Teinte : Terre claire Réf. : 69	Teinte : Ocre jaune Réf. : 230
	
Teinte : Brun rosé Réf. : 90	Teinte : Mastic Réf. : 235
	
Teinte : Orange estérel Réf. : 100	Teinte : Beige rose Réf. : 270
	
Teinte : Ivoire Réf. : 115	Teinte : Beige rosé clair Réf. : 475
	



ANNEXES

ANNEXE N°1 : LEXIQUE

ZONAGE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ZONE :

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles, chaque zone est représentée par un sigle (ex. : UA, AU, A, N, ...).

NB : Les limites des zones ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

SECTEUR :

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières (par exemple UDg, Ap, Nf, Ni)

ZONES URBAINES :

Ensemble des espaces déjà urbanisés et/ou des espaces dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex : UA, UB, ...).

ZONES A URBANISER :

Les zones à urbaniser dite zone « AU » correspondent aux espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

ZONES AGRICOLES :

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages) et à l'exploitation agricole et forestière sont généralement seules autorisées en zone A comme en zone N.

D'autres constructions peuvent y être exceptionnellement autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (dit « STECAL ») dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. La mise en place de ce type de secteurs est soumise en zone Agricole à l'avis conforme de la CDPEANF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) qui a remplacé la CDCEA (Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles) depuis 10/2014.

Les changements de destination des constructions pour des vocations autres qu'agricole et forestière sont proscrits en zone A et N. Il est seulement possible de désigner, en dehors des « STECAL » précédemment évoqués, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPEANF.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la CDPEANF

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES :

Les zones naturelles sont dites « zones N ». Elles correspondent aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Les règles concernant les changements de destination pour des vocations autres qu'agricole et forestière, concernant les possibilités d'extensions ou d'annexes pour les bâtiments d'habitation existants et pour la création potentielle de « STECAL » sont les mêmes que pour la zone Agricole. La seule différence est que pour la zone Naturelle, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

ZONES D'ACTIVITES :

Ce sont des zones à vocation principale d'industrie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et d'hébergement hôtelier.

Ce zonage se justifie lorsque les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées génèrent des nuisances (sonores, olfactives, ...) rendant délicate leur cohabitation avec les habitations.

« SURZONAGE » :

Le « surzonage » correspond à des éléments qui viennent se superposer au zonage de « base » du PLU (zones U, AU, A et N). Il s'agit surtout des Emplacements Réservés (ER), des Espaces Boisés Classés (EBC) et des éléments identifiés et protégés au titre des articles L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme.

EMPLACEMENT RESERVE :

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : hôpital, école, ...) ou des opérations de voirie (création, élargissement...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération. Seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

ESPACE BOISE CLASSE :

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

« 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 au chapitre 1^{er} du titre IV du livre III du Code forestier.

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. »

OCCUPATION DU SOL

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Action de creusement

Extraction de terre qui, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres (R423-23 f) du Code de l'Urbanisme).

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Action d'augmenter la hauteur du sol, de le rendre plus élevé; de le surélever.

Remblaiement de terrain qui, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres . (R423-23 f) du Code de l'Urbanisme)

OPERATIONS DE CONSTRUCTIONS GROUPEES :

Ensemble de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) :

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumises à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

LOTISSEMENT :

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments qui a pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la division. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

BATIMENTS ANNEXES A L'HABITATION :

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation correspondent aux bâtiments non contigus et secondaires à l'habitation principale et ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail : garage, abri de jardin, bûcher, cuisine d'été, locaux des systèmes techniques de piscines, etc ...

PISCINE & PRISE EN COMPTE DANS L'EMPRISE AU SOL :

Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation, etc. ; ensemble des installations qui entourent ce bassin ou structure gonflable qu'on remplit d'eau pour se baigner.

Tous projets de construction nécessitent une autorisation d'urbanisme pour pouvoir être installés et les piscines ne dérogent pas à cette règle. Selon leurs dimensions, il est nécessaire de déposer une demande de permis de construire ou une déclaration préalable. Certaines piscines peuvent néanmoins être réalisées sans aucune autorisation :

- ⇒ une piscine dont la superficie du bassin est inférieure ou égale à 10m² sera exemptée de demande d'autorisation sauf pour les terrains situés en secteur sauvegardé ou en site classé avec une réglementation plus contraignante qui impose qu'un bassin même faisant moins de 10m² de superficie, fasse l'objet d'une autorisation
- ⇒ certaines piscines plus grandes que 10m² peuvent tout de même être installées sans autorisation. Mais à la condition qu'elles soient démontables et que leur durée d'utilisation ne dépasse pas 3 mois. Cette durée étant réduite à 15 jours si le terrain se situe dans un site classé ou dans les secteurs sauvegardés. Il faut prévoir la remise en état initial des lieux après usage au-delà des quinze jours maximum.
- ⇒ les piscines construites à l'intérieur d'un bâtiment existant sont dispensées d'autorisation si les travaux n'affectent pas l'aspect extérieur du bâtiment. S'il n'y a pas de création d'ouverture supplémentaire, par exemple.

On peut donc considérer que si une piscine nécessite une autorisation d'urbanisme (et ne se trouve donc pas dans les 2 premiers cas de figure énoncés ci-avant, dans le troisième cas elle est déjà comptabilisée puisqu'elle est dans le bâtiment), elle est alors à considérer comme une construction et son emprise au sol est à comptabiliser lorsque cette dernière est règlementée.

OPERATION D'ENSEMBLE (L 300-1 du CODE DE L'URBANISME) :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une étude d'impact doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération ».

VOIRIE

VOIE PUBLIQUE :

Ensemble des circulations (automobiles piétonnes cyclables équestres, ...) d'usage public et appartenant à une personne publique. L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE :

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE EN IMPASSE :

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

ACCES PARTICULIER :

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété. Il est situé à la limite de l'unité foncière et de la voie.

SERVITUDE DE PASSAGE :

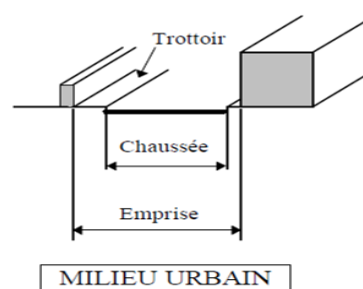
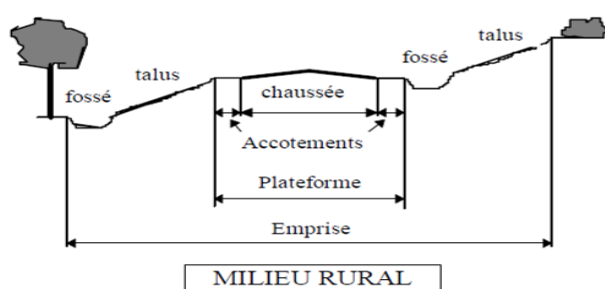
Une servitude de passage n'est pas assimilable à une voie d'accès si elle ne permet pas de réunir les conditions de sécurité nécessaire à la zone.

ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

ALIGNEMENT :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les règles d'implantation répondent à plusieurs objectifs. Tout d'abord, « *garantir une certaine intimité pour les constructions voisines, garantir l'ensoleillement et permettre un agencement harmonieux des constructions* ».

Par ailleurs, ces marges de recul répondent à une exigence d'hygiène, de salubrité et de sécurité. Les projets de constructions nouvelles doivent ainsi tenir compte de l'implantation des constructions voisines existantes afin de respecter les prescriptions du règlement de la zone concernée.

IMPLANTATION :

Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment.

EMPRISE AU SOL :

Il s'agit de 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.

L'emprise au sol est constitué par :

- ⇒ la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction
- ⇒ les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes.
- ⇒ les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- ⇒ les rampes d'accès extérieures
- ⇒ les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
- ⇒ un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs ou encore un garage fermé indépendant de la maison.
- ⇒ un abri à jardin, un atelier indépendant, ... qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus
- ⇒ un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
- ⇒ un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC
- ⇒ tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple)

HAUTEUR MAXIMALE :

La hauteur maximale est mesurée au point le plus haut qui sera constitué soit par l'acrotère en cas de toiture terrasse, soit par l'égout du toit ou le faîtage dans les autres cas. Cette hauteur est comptée à partir de la cote sur terrain naturel situé au point le plus bas de la projection de l'immeuble si celui-ci est décroché en plan et en hauteur.

Les ouvrages techniques tels que cheminées de ventilation, tours de séchage du Service Incendie, cages d'ascenseur etc..., ne sont pas assujettis aux limites de hauteur maximale.

DIVERS

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit (généralement la commune) de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...). Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU. La liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et quelques notions sur les servitudes sont développées dans les annexes du présent règlement.

TELEDISTRIBUTION :

Réseau câblé métallique ou à fibres optiques pour la distribution vers un très grand nombre d'utilisateurs de programmes sonores ou visuels, et éventuellement d'autres signaux : accès internet à haut débit à très haut débit, téléphone, vidéo à la demande, ...

ANNEXE N°2 : ARTICLES D'ORDRE PUBLIC

Article R111-1

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- 1. Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;**
- 2. Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.**

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Par défaut, conformément à l'alinéa 1) du présent article, les articles pouvant être considérés d'ordre public sont les R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme. Leur contenu est exposé ci-après. Les rédactions ou parties de rédaction de certains articles sont dans certains cas en gras pour « marquer » leur importance.

Article R111-2

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« 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 ».

Article R111-4

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R*111-20

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département ».

Article R*111-21

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction ».

Article R*111-22

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;**
- 2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;**
- 3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;**
- 4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;**
- 5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;**
- 6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;**
- 7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;**
- 8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures »**

NB : les surfaces telles que les balcons, toitures-terrasses, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction.

Des croquis explicatifs sur les surfaces à prendre en compte ou non sont versés en page suivante.

Article R*111-23

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

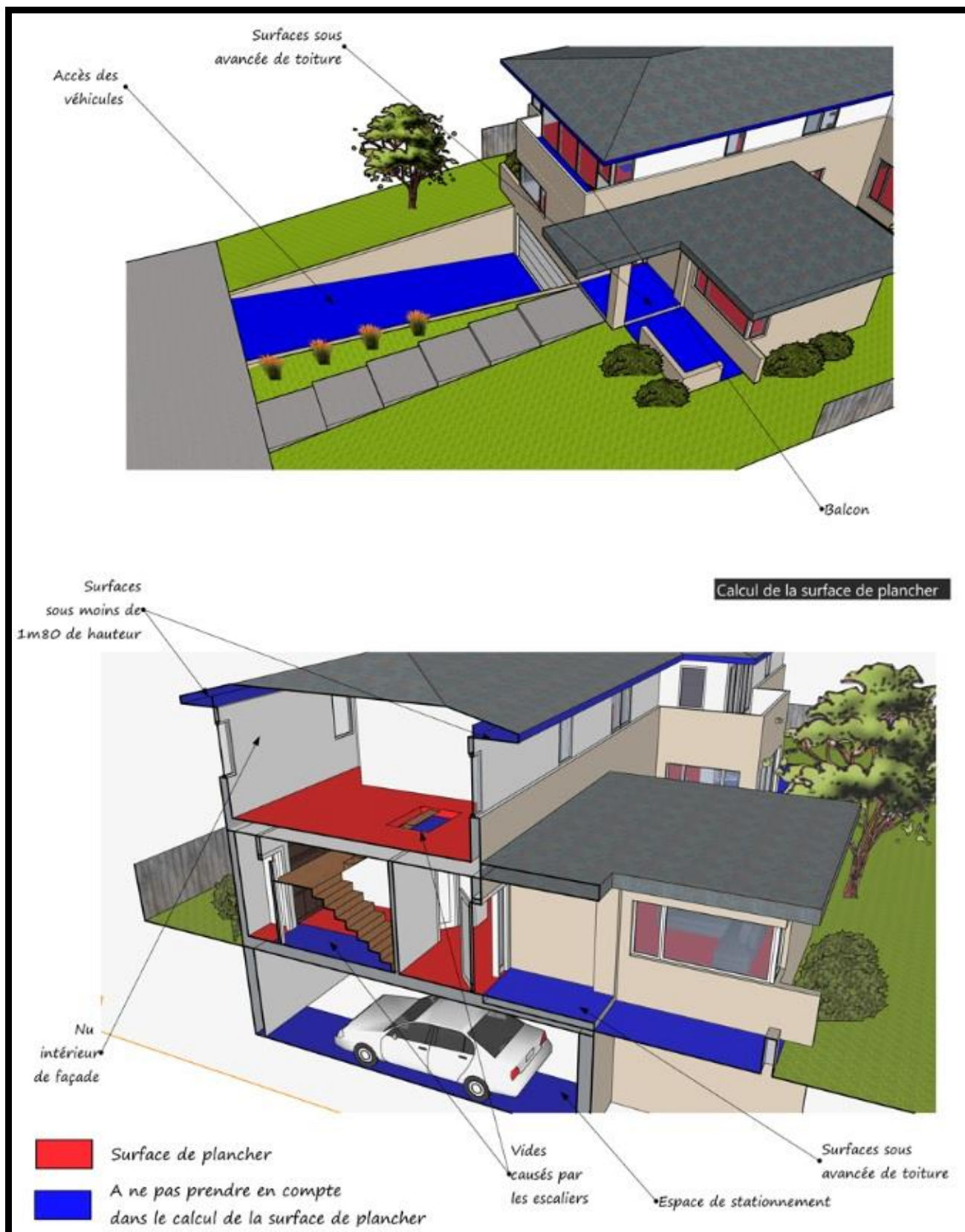
1. Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
2. Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
3. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
4. Les pompes à chaleur ;
5. Les brise-soleil ».

Article R*111-24

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme ».



Source : Urbinfos

Croquis explicatifs sur les surfaces à prendre en compte dans la surface de plancher

Article R*111-25

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut 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'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 avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Article R*111-26

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement** ».

Article R*111-27

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« 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 ».

ANNEXE N°3 : SUPPRESSION DU C.O.S ET SURFACE DE PLANCHER

Le Coefficient d'Occupation des Sols (anciennement déterminé dans l'article n°14 du Règlement) a été supprimé en Mars 2014 suite au vote de la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové).

Avec le Coefficient d'Occupation des Sols, une superficie de plancher maximale était « strictement » définie et ainsi une « quantité » de construction admise était déterminée sur une propriété foncière en fonction de sa superficie. Les notions de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) et de Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B) ont disparu avec les C.O.S.

Depuis la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols, on ne peut calculer qu'une superficie de plancher « théorique » qui est régie par les règles « gabaritaires » articles n°6, n°7 et dans une moindre mesure n°8 pour les prospects, article n°9 de l'emprise au sol et article n°10 de hauteur maximale.

Cette superficie de plancher est théorique dans la mesure où l'on ne peut pas par exemple savoir à l'avance si les futures constructions comporteront des étages « pleins ».

La superficie de plancher théorique peut résulter de 2 calculs :

- ⇒ en fonction de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives latérales et en fond de parcelle
- ⇒ en fonction de l'emprise au sol

Dans les 2 cas, il y a prise en compte de la hauteur en nombre de niveau.

Si la valeur de la première est supérieure à la seconde, la superficie de plancher est égale à la seconde. Dans le cas contraire, la superficie de plancher est égale à la première.

Plus les terrains ont une petite superficie, plus les prospects sont susceptibles de « peser » sur la superficie de plancher théorique. En effet l'importance de la détermination de l'emprise au sol est minimisée.

Ci-après un schéma explicatif pour procéder au calcul de la superficie de plancher « théorique ».

CALCUL DE LA SUPERFICIE DE PLANCHER

Pour calculer la superficie de plancher, il y a d'abord 2 calculs théoriques de celle-ci :

- en fonction des prospectifs, sur voie et emprise publique, en limite séparative latérale et en fond de parcelle ;
- en fonction de l'emprise au sol.

Dans les 2 cas, il y a prise en compte de la hauteur en nombre de niveau.

Si la valeur de la première est supérieure à la seconde la superficie de plancher est égale à la seconde. Dans le cas contraire, la superficie de plancher est égale à la première.



$$Spt1 = [S - (l \times a6 + 2 \times L \times a7l + l \times a7l)] + [a6 \times a7l \times 2] + (a7l + a7l \times 2) \times N$$

$$Spt2 = CES \times S \times N$$

Si Spt1 > Spt2 alors, Sp = Spt2
Dans le cas contraire, Sp = Spt1

Largeur du terrain : l (m)	Longueur du terrain : l (m)	Superficie de plancher théorique (m²) en fonction des prospects					Superficie de plancher théorique (m²) en fonction de l'emprise au sol				Superficie de plancher : sp (m²)
		Superficie de l'opération : s (m²)	Prospect sur voie : a6 (m)	Prospect en limites séparatives latérales : a7l (m)	Prospect en limites séparatives fonds de parcelle : a7f (m)	Nbre de niveau : N	Superficie de plancher théorique 1 : spt1 (m²)	Coefficient d'emprise au sol : CES	Emprise au sol : E (m²)	Superficie de plancher théorique 2 : spt2 (m²)	
10	25	250	5	0	0	2	400	0,25	52,5	125	125
10	25	250	5	0	0	2	400	0,5	1,25	250	250
10	50	500	5	0	0	2	900	0,25	125	250	250
20	50	1 000	5	0	0	5	2700	0,1	100	300	300
20	100	2 000	5	4	4	3	5060	0,1	200	600	600

ANNEXE N°4 : LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE & NOTIONS

Les servitudes portant sur le territoire communal sont les suivantes :

- 3 servitudes AS1 relatives à la protection des eaux potables et minérales :
 - ✓ Périmètre de Protection Rapprochée et Eloignée de la « Source du Lez »
 - ✓ Périmètre de Protection Rapprochée « Le Triadou »
 - ✓ Périmètre de protection Rapprochée du « forage Pézouillet et Pradas » et de la « source du château »
- 2 servitudes PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles :
 - ✓ D'incendies de forêts (PPRif) approuvé par Arrêté Préfectoral du 21/03/2005 (Révision)
 - ✓ D'inondation par Arrêté Préfectoral du 28/02/2013
- servitude I3 relative à l'ouvrage de transport de gaz naturel haute pression « Saint-Martin de Crau / Cruzy » (dangers très graves, graves et significatifs)
- servitude I4 relative à la ligne aérienne 400 000 volts 2 circuits – Tamareau Tavel 1 & 2
- servitude relative aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)

Notions sur les servitudes

Il existe différentes catégories de servitudes pouvant affecter l'utilisation du sol. Elles trouvent surtout leur source dans le Code Civil, mais également dans des textes spéciaux (les Codes de l'Urbanisme, Forestier, Rural, de la Santé Publique, ...). Il existe des **servitudes de droit privé et des servitudes de droit public, lesquelles se décomposent en servitudes d'urbanisme et servitudes d'utilité publique.**

Les servitudes de droit privé

Les servitudes constituent un droit réel, accessoire du droit de propriété, et elles sont intrinsèquement liées à l'immeuble.

Les principales servitudes de droit privé ont pour origine la loi, et notamment le Code Civil :

- les servitudes légales de passage afin d'accéder à un fonds par un autre fonds («le droit de passage»),
- les servitudes de vue,
- la distance minimum des plantations par rapport à la limite séparative d'un terrain,
- la servitude d'écoulement, ...

Les servitudes d'urbanisme

Ces servitudes peuvent s'appliquer soit à l'ensemble du territoire national (RNU), soit à certaines parties du territoire (PLU, PSMV, ...).

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives (distinctes des servitudes d'urbanisme) qui doivent être annexées au Plan Local d'Urbanisme lorsqu'il existe. Elles se répartissent en 4 grandes catégories :

- les servitudes relatives à la protection du patrimoine (monuments historiques et sites protégés),
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements,
- les servitudes relatives à la défense nationale,
- les servitudes liées à la salubrité et à la sécurité publique (surfaces submersibles, plans de prévention des risques, protection autour des mines et carrières).

Toutes ces servitudes sont bien entendu motivées par des motifs d'utilité publique (servitude de passage de ligne électrique, servitude de dégagement aéronautique) et établissent, à l'initiative de l'administration, des limites au droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont instituées en vertu des réglementations qui leur sont propres.

Source : CAUE du Calvados

Une servitude est une charge imposée sur une ou plusieurs propriétés pour l'usage ou l'utilité d'une autre personne.

Certaines servitudes découlent des textes de loi, on dit qu'elles sont légales : droit de passage, murs et fossés mitoyens, distances de construction, égout des toits. Elles sont automatiquement accordées quand se trouvent réunies les conditions de leur existence. Ainsi, vous avez le droit d'ouvrir une fenêtre vers le voisin si vous respectez une certaine distance minimale. Vous avez un droit de passage si votre terrain est enclavé. Vos eaux de pluies ne doivent pas être stoppées par un barrage édifié par votre voisin, etc ...

Concernant ce dernier exemple, on peut également parler de servitude « naturelle » car elle résulte de la configuration naturelle des lieux. Elle contraint le propriétaire d'un fonds situé en aval (le fonds servant) de recevoir les eaux qui découlent NATURELLEMENT d'un fonds basé en amont (le fonds dominant). Le propriétaire du fonds servant ne peut pas construire une digue pour empêcher ce phénomène naturel et celui du fonds dominant doit s'abstenir de tout acte qui serait susceptible d'aggraver la servitude.

Dans les servitudes légales, on distingue les servitudes d'utilité publique (elles se justifient par une nécessité dont bénéficie l'ensemble de la collectivité et sont généralement unilatérales. Ex : l'obligation de laisser les fils électriques surplomber un terrain privé) **et les servitudes d'utilité privée** (instituées pour l'usage et l'utilité d'un autre fonds privé). **Ces dernières peuvent être unilatérales** (seul un des deux fonds supporte une charge au bénéfice de l'autre, par exemple une servitude de passage) **ou réciproques** (caractérisation par la réciprocité, par exemple des servitudes vis-à-vis des constructions, des plantations, des vues, ...).

D'autres sont décidées d'un commun accord entre deux propriétaires et concrétisées par un acte écrit signé. **Elles peuvent restreindre les servitudes légales, on dit qu'elles sont conventionnelles.**

Légale ou conventionnelle, une servitude suppose l'existence de deux propriétés n'appartenant pas à la même personne. Elle est attachée au bien lui-même et se poursuit même en cas de changement de propriétaire. **La propriété qui voit son usage restreint par la charge de la servitude s'appelle fonds servant. Celle qui en a l'usage et l'utilité s'appelle fonds dominant.**

Source : Direction Générale des affaires économiques

Les servitudes peuvent également se distinguer en fonction de leur « apparence » et de leur « application » :

- Servitude continue : son usage est (ou peut être) continuuel et elle s'exerce toute seule, sans l'intervention de l'homme : canalisation passant dans votre terrain, égouts, vues, etc ...
- Servitude discontinue : son exercice suppose une intervention humaine : droit de passage, de puisage, de lavage, ...
- Servitude apparente : comme son nom l'indique, elle peut se remarquer par la présence d'un ouvrage concret : porte, sentier, ...
- Servitude non apparente : elle ne présente aucun signe extérieur et n'en a pas besoin : il s'agit le plus souvent d'une obligation de ne pas faire, par exemple, si vous vous êtes engagé à ne pas construire sur une partie de votre terrain.

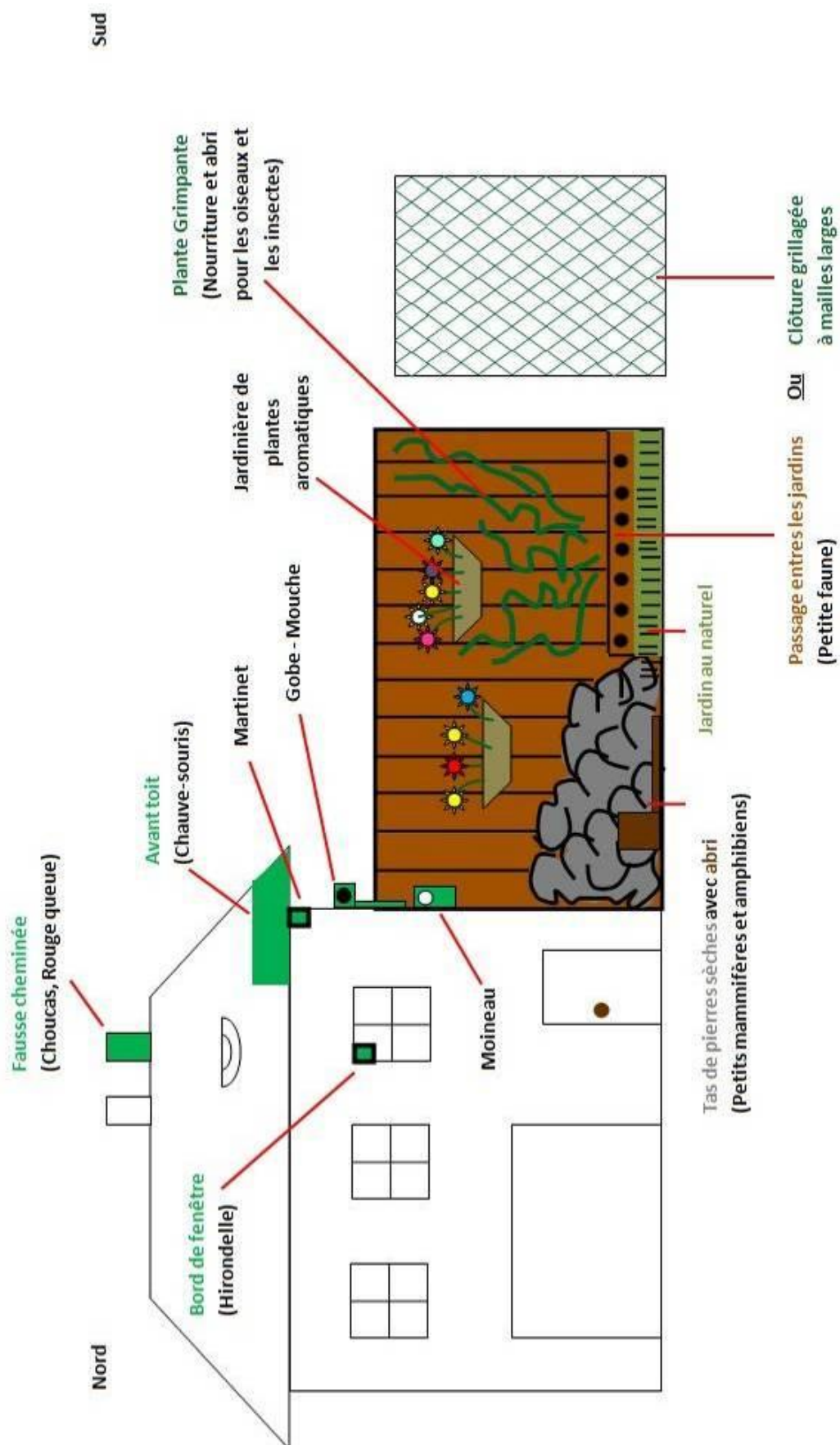
Les servitudes peuvent être combinées. Une interdiction de planter stipulée par un écrit constitue une servitude continue et non apparente. Une servitude de passage est discontinue et apparente.

On peut considérer qu'une servitude peut voir le jour de 5 manières :

1. Par un texte de loi : distances pour vos plantations en limite de propriété, droit de passage pour désenclavement.
2. Par situation des lieux : vous devez supporter l'écoulement des eaux de ruissellement des propriétés situées plus haut.
3. Par convention : vous avez passé un contrat (sur simple feuille de papier ou devant notaire) avec votre voisin, qui, moyennant contrepartie, s'engage à ne pas construire plus d'un étage pour vous préserver la vue sur la mer.
4. Par destination du père de famille : lors d'une donation-partage, vous séparez les deux maisons de votre propriété et les fenêtres sont proches de la nouvelle ligne séparative.
5. Par usage trentenaire : Vous avez construit votre maison en limite de propriété et votre toiture surplombe le terrain voisin. Vous avez profité de cette servitude pendant trente ans, de façon paisible, publique, continue et apparente, et votre voisin a toléré vos eaux de pluie pendant tout ce temps. Cette servitude vous est définitivement acquise.

Source : Direction Générale des affaires économiques

ANNEXE N°5 : EXEMPLES D'AMENAGEMENTS PROPICES POUR LA FAUNE



ANNEXE N°6 : GUIDE DU CAUE POUR LE CHOIX DES ESSENCES ET DES PLANTATIONS

La Commune veut privilégier la plantation d'essences locales. Au lieu d'énumérer la liste des plantes à interdire (article n°13 du règlement), l'objectif est de donner des préconisations :

Les essences «de pays» sont des arbres et arbustes présents naturellement ou traditionnellement utilisés. Adaptées au milieu et au paysage, elles garantissent une grande diversité biologique.

Pour la plantation de nouvelles haies, elles peuvent être associées en fonction des objectifs fonctionnels et esthétiques visés. Elles permettent en effet de jouer sur les hauteurs, les volumes, les couleurs et les formes tout en respectant le contexte local.

L'utilisation d'essences d'arbres et d'arbustes de pays, est un enjeu important :

- pour la pérennité des plantations, par principe d'adaptation aux contraintes matérielles, elles sont moins fragiles, demandent moins de soins et d'entretien.
- pour donner une identité forte au site, qui permet d'éviter la banalisation des paysages
- parce que ces essences ont de vraies qualités esthétiques (ombrages, fleurissements, baies, jaunissements, senteurs...) et traversent sans peine les phénomènes de mode
- ..., et de vraies utilités fonctionnelles (écrans visuel, sonore, délimitation, signalétique, stabilisation des reliefs, régulation hydrique)
- de plus, elles ont souvent un prix d'achat moindre.

Ci-après est présenté un mini guide élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon. Ce document a été publié le 02/07/2014 et s'intitule : « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? ».

Il s'adresse à un public très large (Collectivités territoriales, Grand Public, Maîtres d'Ouvrage, Particuliers, Professionnels).

86 valeurs « sûres » sont présentées : arbres, arbustes, vivaces, couvre-sols, grimpantes, ... Chaque espèce végétale est détaillée quant à l'exposition à privilégier, son feuillage, sa croissance, ses exigences en matière de sol, ses besoins en eau et sa résistance au froid.

Plus spécifiquement à l'adresse des élus, on y trouve des conseils pour entretenir le patrimoine végétal communal en adoptant les principes d'une gestion différenciée.

«miniguide»

Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ?

86 valeurs sûres

Arbres, arbustes, vivaces, couvre-sols, grimpantes



Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement en Languedoc-Roussillon
www.caue-lr.fr

ENTREtenir LE PATRIMOINE VÉGÉTAL COMMUNAL AVEC UNE GESTION DIFFÉRENCIÉE

ENTRÉES DE VILLE

- Valoriser les alignements d'arbres et pratiquer des tailles respectueuses du port naturel des essences
- Préférer un fleurissement d'arbustes, de vivaces ou mêlant vivaces et annuelles à un fleurissement uniquement d'annuelles

PLANTATIONS LIÉES AUX VOIRIES & AUX QUARTIERS RÉSIDENTIELS

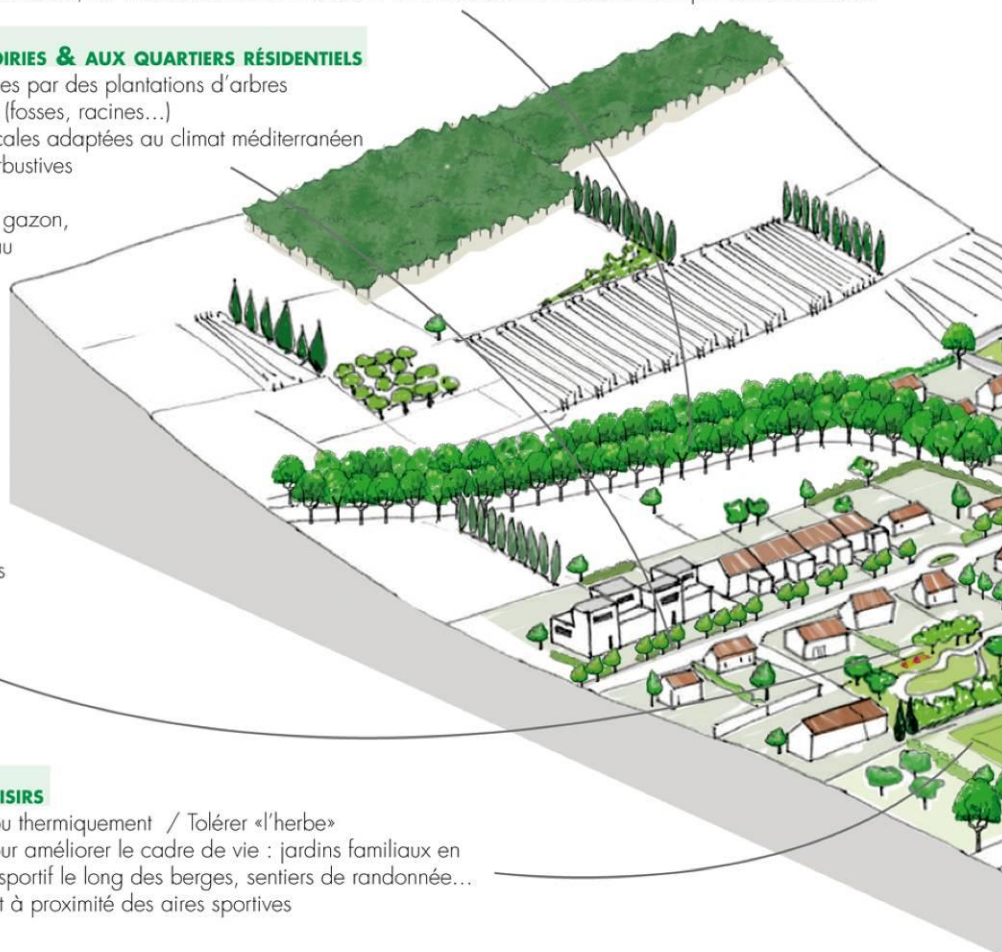
- Structurer les avenues et rues par des plantations d'arbres selon des critères techniques (fosses, racines...)
- Employer des essences locales adaptées au climat méditerranéen
- Favoriser les plantations arbustives ou vivaces en pleine terre
- Préférer les alternatives au gazon, moins consommatrices en eau

JARDINS & SQUARES

- Favoriser les plantations en pleine terre et la diversité végétale
- Réduire les tontes, implanter des espèces alternatives au gazon (Dichondra, Zoysia...), et planter des prairies fleuries

ESPACES SPORTIFS & DE LOISIRS

- Désherber manuellement ou thermiquement / Tolérer «l'herbe»
- Profiter de ces espaces pour améliorer le cadre de vie : jardins familiaux en zones inondables, parcours sportif le long des berges, sentiers de randonnée...
- Planter des haies brise-vent à proximité des aires sportives



LA GESTION DIFFÉRENCIÉE permet d'améliorer la qualité de l'environnement urbain, de rationaliser les modes de gestion en déterminant des besoins par zone :

- Anticiper l'entretien et choisir une gamme de végétaux adaptée
- Limiter l'emploi des produits phytosanitaires : privilégier des techniques alternatives
- Réduire les arrosages et préférer une origine naturelle de l'eau : eau brute, récupération...
- Généraliser l'emploi des paillages pour réduire les besoins d'arrosage et limiter l'entretien



GESTION DE PRESTIGE

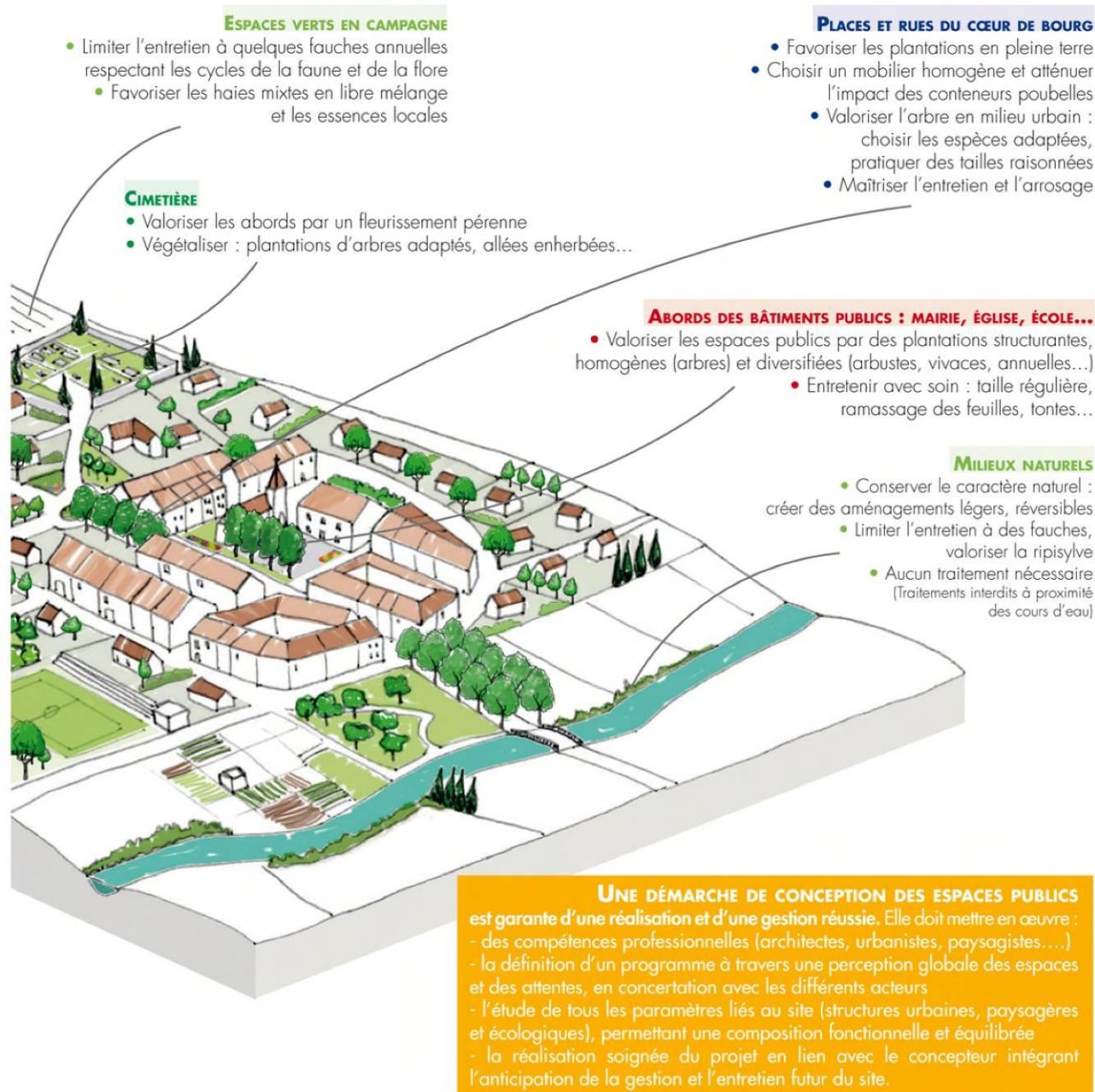
Gestion la plus soignée - Lieux prestigieux



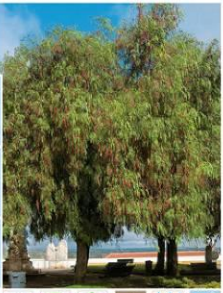
GESTION ORNEMENTALE

Entretien régulier - Parcs & centre bourg

La gestion différenciée consiste à varier les modes d'entretien des espaces de la commune en fonction de leur situation, de l'usage, de la fréquentation.

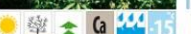


ARBRES

				
				
Pin parasol ou pignon <i>Pinus pinea</i> : port juvénile en boule • ø 15m • système racinaire traçant, puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements • 2/3 ^{ème} ligne	Peuplier blanc <i>Populus Alba</i> : port pyramidal • ø 10m • puissant • feuillage argenté • risque de rupture de branches par grand vent • 2/3 ^{ème} ligne • alignement avenues et parcs	Faux Poivrier <i>Schinus molle</i> : port pleureur • ø 7m feuillage découpé fin avec baies roses • à protéger du vent • 3 ^{ème} ligne • isolé, parc, alignement pour rues	Olivier de Bohême <i>Elaeagnus angustifolia</i> : port arrondi • ø 7m • feuillage argenté épineux (var. "inermis" sans épines) • milieu urbain exclusivement • 1 ^{ère} ligne • alignement pour rues • isolé	Tamaris printanier <i>Tamarix tetrandra</i> : port évasé • ø 5m • fleurs rose pâle en avril • sol sableux • 1 ^{ère} ligne • alignement pour rues en milieu urbain • isolé, parc • très résistant

Autres essences : Murier-platan (forme naturelle, variété stérile) • Févier d'Amérique sans épines (en milieu urbain exclusivement) • Pin maritime et Saule blanc (Roussillon uniquement)

ARBUSTES

					
					
Laurier rose <i>Nerium oleander</i> : floraison longue en été • sensible aux pucerons et au froid • 2 ^{ème} ligne • haie et massif • port en arbre à éviter • 1 pour 3m ²	Pittospor <i>Pittosporum tobira</i> : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches parfumées en juin • 2 ^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 par m ²	Gattilier <i>Vitex agnus castus</i> : feuillage découpé avec des épis violets en début d'été • 2 ^{ème} ligne • haie libre et massif • peut-être formé en petit arbre • 1 pour 3m ²	Blanquette <i>Atriplex halimus</i> : feuillage dense gris argenté • peut être taillé • très résistant au sel et embruns • 1 ^{ère} ligne • haie libre et massif • 1 pour 2m ²	Pistachier lentisque <i>Pistacia lentiscus</i> : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches en juin • 2 ^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 pour 2m ²	Ballote <i>Ballota pseudodictamnus</i> : port régulier en boule • feuillage gris blanc laineux • 2 ^{ème} ligne • haie basse et massif • peut être taillé • 1 par m ²

Autres essences (2/3ème ligne) : Alaternes • Luzerne arborescente • Myrte • Arbousier • Escallonia • Solanum rantonnetii

VIVACES

					
					
Lavatera maritime <i>Lavatera maritima</i> : feuillage gris-vert • fleurs mauves au printemps • croissance rapide mais pérennité 4/5 ans • 2 ^{ème} ligne • 1 au m ²	Immortelle <i>Helichrysum stoechas</i> : feuillage fin gris aromatique • fleurs jaune orangé en ombelles au printemps • 2 ^{ème} ligne • 4 au m ²	Cinénaire maritime <i>Senecio cineraria</i> : feuillage gris blanc découpé • fleurs jaune d'or en été • très résistant • massif • 1 ^{ère} ligne • 2 au m ²	Euphorbe characias <i>Euphorbia characias</i> : feuillage vert bleuté • fleurs jaune-vert au printemps • effet graphique • 2 ^{ème} ligne • 3 au m ²	Santoline <i>Santolina chamaecyparissus</i> : port en boule étalée • feuillage argenté • fleurs jaunes en juin • supporte la taille • 2 ^{ème} ligne • 3 au m ²	Cénothère à fleurs jaunes <i>Oenothera missouriensis</i> : feuillage gris vert • grandes fleurs jaunes du printemps à l'été • se resseme spontanément • 2 ^{ème} ligne • 4 au m ²

Autres essences vivaces : Rose trémière (bisannuelle) • Armeria maritima • Ciste ladanifère (sol acide) • Senecio greyi • Teucrium microphyllum



LITTORAL

> Sol profond • sableux sur le littoral • limono-argileux dans les plaines littorales • calcaire, parfois salin
> Climat très doux, min. - 5°C en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts, embruns
• 1^{ère} ligne : face à la mer • 2^{ème} ligne : abrité par les dunes ou les habitations • 3^{ème} ligne : hors embruns

Exposition  Soleil  Mi-ombre  Ombre Feuille  Persistant  Semi-persistant  Caduc



Tilleul à feuilles en cœur

Tilia cordata : port arrondi • ø 10 m • sol profond • écorce lisse fragile à protéger du soleil • arbre puissant pour avenues • éviter le tilleul argenté (risque pour les abeilles)

Poirier Pyramidal

Pyrus calleryana 'Bradford' : port pyramidal étroit • ø 3/4 m • fleurs blanches avant les feuilles • alignement pour rues et avenues • var. Chanticleer ø 2m

Frêne à fleurs

Fraxinus ornus : port ovoïde • ø 5/7 m • floraison en panicules blanc crème • sol médiocre • résiste au vent • alignement pour rues

Savonnier

Koelreuteria paniculata : port arrondi • ø 7/8 m. • sol médiocre • floraison jaune en juin sur feuillage découpé • fruits singuliers • alignement pour rues

Erable champêtre

Acer campestre : port arrondi • ø 4/6 m • feuillage dense virant au rouge en automne • résistant • alignement pour rues et allées

Autres essences : Chêne sessile et pédonculé • Noisetier de Byzance • Melia azedarach (toxique, système racinaire puissant) • Sophora japonica (taille déconseillée) • Albizzia
Essences persistantes : Magnolia grandiflora (sols profonds) • Caroubier (Pyrénées-Orientales)



Lilas

Syringa vulgaris : fleurs parfumées au printemps • tous sols, même argileux • racines puissantes • taille après floraison • haie, massif et isolé • 1 pour 4m²

Arbre à perruque

Cotinus coggygria : puissant • feuillage bronze en automne • inflorescences plumbeuses • var. 'atropurpureus' et 'Grace' • haie libre et massif • 1 pour 3m²

Caesalpinia

Poinciana gilliesii : port dressé étalé • feuillage fin • floraison estivale longue en grappes jaunes avec étamines rouges • massif et isolé • 1 pour 2m²

Althea

Hibiscus syriacus : floraison estivale longue été/automne • fleurs blanches, roses, violettes, rouges • rustique • haie, massif et isolé • 1 pour 2m²

Rosier de Chine

Rosa chinensis mutabilis : feuillage vert brillant • floraison du jaune au bronze • presque toute l'année • résistant • pas de taille • haie et massif • 1 pour 2m²

Abelia

Abelia grandiflora : feuillage dense avec tiges arquées • floraison été/automne clochettes blanches • variété rose ou prostrée • haie libre et massif • 1 au m²

Autres essences : Germandrée • Caryopteris x clandonensis • Jasmin 'Mesnyi' • Spirea 'Anthony waterer' • Millepertuis arbustif • Seringat et Kokwizia amabilis (mi-ombre)



Penstemon barbatus

feuilles oblongues vert bleuté • ø 0,40 m. • grandes fleurs estivales en entonnoir du rose au rouge • préfère les sols fertiles • 4 au m²

Giroflée vivace

Erysimum 'Bowles Mauve' : port en boule gris vert • surmontée d'épis mauves au printemps • ø 0,50m • sol drainé • 4 au m²

Jacobinia suberecta

feuillage gris vert • ø 0,60m • fleurs rouge orangé tout l'été • très résistant • rejette de souche • 4 au m²

Lobelia laxiflora

«Angustifolia» : touffe drageonnante expansive verte • ø 0,50m • fleurs en clochettes orangées, printemps et automne • 3 au m²

Achillée millefeuille

Achillea millefolium : feuillage vert découpé • ø 0,50 m. • abondantes fleurs du blanc au violet en début d'été • résistant • 4 au m²

Geranium sanguin

Geranium sanguineum : touffe drageonnante • ø 0,50m • vert foncé • fleurs rose soutenu au printemps • 4 au m²

Autres essences : Othonopsis cheirifolia • Saugue officinale • Euryops pectinatus • Aster novae angliae (terrain frais) • Bulbine et Agapanthe (Sensible au gel) • Iris • Acanthe



PLAINE

> Sol calcaire et profond • limono-argileux dans les plaines • plus caillouteux sur les parties hautes
> Climat doux • min. -7°C en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps

Croissance



Lente



Moyenne



Rapide

Exigence de sol



Indifférent



Supporte un sol très calcaire uniquement

 Pin d'Alep <i>Pinus halepensis</i> : port élané • ø 8/10 m. • système racinaire traçant puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements	 Micocoulier <i>Celtis australis</i> : ø 8/10 m • arbre symbolique du Languedoc • sols pas trop argileux • isolé • alignement pour avenues et parcs	 Chêne vert <i>Quercus ilex</i> : port ovoïde • ø 4/5 m • peut supporter une taille architecturée • isolé • alignement pour rues et allées	 Erable de Montpellier <i>Acer monspessulanum</i> : port arrondi • ø 4/5 m • feuillage virant au jaune et rouge en automne • isolé • alignement pour rues et allées	 Arbre de Judée <i>Cercis siliquastrum</i> : port arrondi • ø 4/5 m. • fleurs roses en mars avant les feuilles • préfère les sols caillouteux • alignement pour rues et allées
---	--	---	---	---

Autres essences : Chêne blanc et pubescent • Murier blanc (Cévennes) • Amandier • Jujubier
Essences persistantes : Laurier-sauce • Chêne liège (Sols acides - Pyrénées-Orientales)

 Grenadier à fleurs <i>Punica granatum</i> : arbrisseau au feuillage vert tendre coloré en automne • fleurs rouge orangé en été donnant des fruits • massif et isolé • 1 pour 4m²	 Buplèvre <i>Bupleurum fruticosum</i> : feuillage coriace gris-vert • fleurs jaune verdâtre en été • très résistant • haie libre et massif • 1 au m²	 Baguenaudier <i>Colutea arborescens</i> : fleurs jaunes au printemps suivies par des gousses décoratives • haie libre et massif • 1 au m²	 Laurier tin <i>Viburnum tinus</i> : feuillage vert sombre • fleurs blanches en hiver • très résistant • soleil à ombre • haie libre ou taillée • 1 au m²	 Ciste <i>Cistus x purpureus</i> : feuillage vert mat • fleurs rose en avril/mai • très résistant sauf excès d'eau • nombreuses variétés et couleurs • massif • 1 au m²	 Sauge de Jérusalem <i>Phlomis fruticosa</i> : port arrondi • feuillage gris vert • grandes fleurs jaune vif au printemps • nombreuses variétés • massif • 2 pour 3m²
--	---	---	---	--	--

Autres essences : Pistachiers et filaires (pour haies) • Leucophyllum frutescens • Coronille • Artemisia arborescens et Anisodonta malvastroides (pour massifs) • Nerprun alaterné • Luzerne arborescente • Buis

 Gaura lindheimeri feuillage fin et léger • abondantes fleurs du blanc au rose printemps/été suivant variétés • massif en ponctuation • 3 au m²	 Sauge arbustive <i>Salvia microphylla</i> : feuillage aromatique • floraison abondante du printemps à l'automne • nombreuses variétés • massif • 1 au m²	 Perovskia atriplicifolia feuillage gris découpé • épis dressés de fleurs violettes tout l'été • taille courte • massif en ponctuation • 2 au m²	 Plante curry <i>Helichrysum italicum</i> : petites feuilles gris argenté aromatiques • fleurs jaune orangé fin de printemps • 4 au m²	 Valériane <i>Centranthus ruber</i> : feuillage vert bleuté • fleurs roses au printemps remontantes en automne • sol caillouteux • massif • 3 pour 2m²	 Euphorbia myrsinites feuilles charnues gris bleuté • effet graphique • inflorescences vert acide au printemps • nombreuses variétés • isolé ou massif • 4 au m²
---	---	--	---	--	--

Autres essences : Armoise arborescens • Lavandes et romarins (nombreuses variétés) • Verveine de Buenos Aires • Teucrium x lucidrys • Scabieuse de Crète • Erysimum 'Bowles Mauve' • Sauge 'greggii x microphylla'



PIÉMONT / GARRIGUE

- > Sol calcaire (Fenouillèdes, Corbières, Garrigues, collines du Biterrois et de l'Hérault)
- > Sol acide (contreforts des Pyrénées, des Causses et de la Montagne Noire) - Gamme spécifique
- > Climat doux • min -12°C en hiver • sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps

Besoin en eau  Faible  Moyen  Fort

Résistance au froid  -5°  -10°  -15°  -20°



ARBRES

Frêne commun

Fraxinus excelsior : port érigé • ø 8m • feuillage composé léger • supporte le vent • rustique et spontané • alignement pour avenues

Erable plane

Acer platanoides : port étalé dense • ø 10m • feuillage vert lumineux virant au jaune à l'automne • alignement pour avenues, isolé, parcs

Merisier

Prunus avium : arbre vigoureux au port élané • ø 7m • grandes feuilles vertes et fruits en drupes rouges • floraison blanche • écorce rouge • isolé, parc

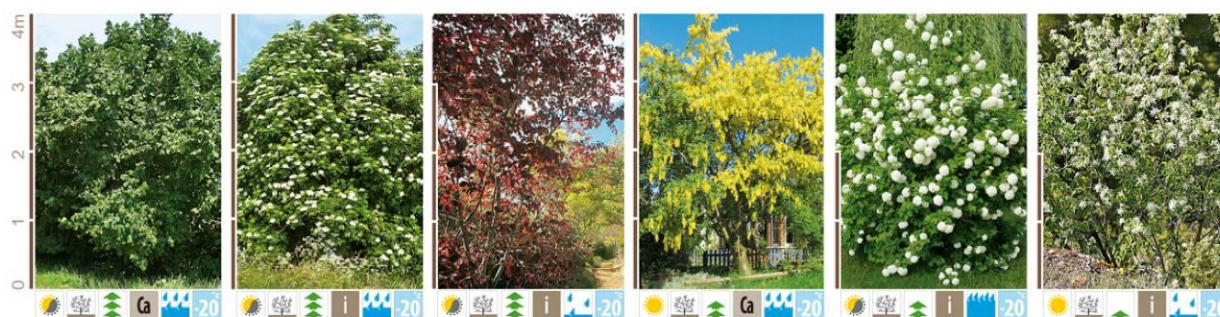
Alisier torminal

Sorbus Aria : port compact • ø 4/6 m • feuillage blanchâtre • fleurs en corymbes blanches au printemps et fruits orangés • alignement pour rues, isolé

Sorbier des Oiseleurs

Sorbus aucuparia : port dressé • ø 5m • feuillage composé rouge en automne • fruits orangés • faible enracinement • alignement pour rues et allées, isolé

Autres essences : Bouleau • Tilleul • Peuplier noir et tremble • Pommier • Cognassier • Noyer • Aulne blanc et glutineux • Hêtre • Marronnier • Saule marsault
Essences persistantes : Pin sylvestre et à crochets • If • Mélèze



ARBUSTES

Noisetier

Corylus avellana : arbrisseau ø 4/5 m • feuillage tardif avec châtons en hiver • rustique • recommandé en cèpée • grand massif en arrière plan • parc • 1 pour 5m²

Sureau

Sambucus nigra : port arrondi • ø 3/4 m • ombelles blanches en début d'été • fruits en drupes noires • grand massif et isolé • 1 pour 4m²

Cornouiller sanguin

Cornus sanguinea : port étalé • ø 4/5m • floraison en panicules blanches • feuillage rougissant en automne • rameaux brun rouge • haie et massif • 1 pour 2m²

Cytise

Laburnum anagyroides : arbrisseau toxique dressé ø 3/4 m • fleurs en grappes pendantes fin printemps • peut être conduit en petit arbre • 1 pour 4m²

Viorne Aubier

Viburnum opulus : port dressé étalé • ø 2m • feuillage virant au rouge en automne • fleurs en corymbes blanc pur en mai • haie libre et massif • 1 pour 3m²

Amélanchier

arbruste fruitier • feuilles rondes vert mat virant au rouge à l'automne • fleurs en grappes blanches au printemps • massif • 1 par m²

Autres essences : Houx • Groseiller et Cassissier • Fusain d'Europe • Aubépine • Mahonia • Forsythia • Cognassier • Camérisier à balais • Daphné (sol acide)



VIVACES

Rudbeckia

port érigé • feuillage ovale vert foncé, duveteux • fleurs en larges capitules jaunes ou roses suivant les variétés • résistant • massif • 3 au m²

Pied d'Alouette

Delphinium elatum : port érigé • feuillage découpé • grappes de fleurs en épis violet en fin d'été (hybrides roses ou blancs) • massif • 3 au m²

Rose de Noël

Helleborus niger : touffe ø 0,40m • hampes florales blanches en hiver (hybrides violacées) • feuillage coriace vert franc • toxique • massif sous-bois • 5 au m²

Anémone du Japon

Anemona japonica : touffe à tubercule ø 0,60m • feuillage découpé surmonté de hampes florales blanches ou rose pâle en fin d'été • massif • 3 au m²

Pivoine

Paeonia lactiflora : touffe de feuillage à folioles • variétés ligneuses arbustives • fleurs sur tiges du blanc au rouge sombre en fin de printemps • massif • 1 au m²

Alchemille

Alchemilla mollis : port en coussin à souche traçante • ø 0,50 m • feuillage argenté avec fleurs vaporeuses jaune citron en été • massif • 4 au m²

Autres essences : Ancolie • Bergénia • Aster • Chardon bleu • Bugle rampant • Sagine • Centaurée • Œillet • Rhododendron, Myrtille, Bruyère commune (sol acide)



MONTAGNE

> **Sol acide** (Pyrénées, Cévennes et Montagne Noire) • **Sol calcaire** (Causses, Plateau de Sault) • Sol plus profond sur replat et fond de vallée > **Climat** contrasté selon l'exposition • Hiver rude min -12°C à -20°C • max 25°C en été • vents asséchants • précipitations régulières, marquées en automne et au printemps

Les plantes sélectionnées pour la plaine et les piémonts ne sont pas adaptées pour le littoral mais le contraire est possible.

Couvre-sols non piétinables



Ajania pacifica

masse dense • ø 0,50 m • feuillage gris vert • fleurs jaunes en automne • massif, rocaille, jardin gris • 4 au m²

Erigeron

Erigeron karvinskianus : masse légère arrondie • ø 0,40 m • marguerites blanc rosé printemps/automne • massif, bordure, rocaille • se resseme • 6 au m²

Plumbago rampant

Ceratostigma plumbaginoides : plante drageonnante • ø 0,30m • feuilles bleues en automne • fleurs bleu intense été/automne • taille en hiver • 6 au m²

Delosperma cooperi

touffe • ø 0,40 m • petites feuilles cylindriques charnues vert sombre • fleurs rose violet en été • sol caillouteux ou sablonneux drainé • 6 au m²

Céraiste

Cerastium tomentosum : coussin compact • ø 0,50m • gris argenté • fleurs blanches en mai • sol léger • massif, rocaille, jardin gris • 4 au m²

Sedum gypsicola

couvre-sol dense • ø 0,40 m • feuilles brillantes, arrondies et charnues • fleurs blanches en été • nombreuses variétés • sol drainé • 8 au m²

Autres vivaces basses non-piétinables pour massifs : *Artemisia lanata* • *Liseron de Mauritanie* • *Gazania rigens*

• *Thymus serpyllum* • *Teucrium chamaedrys* • *Osteospermum fruticosum* • *Verbena venosa* • *Pervenches* • *Malvastrum lateritium* • *Jasmin étoilé* (talus)

Couvre-sols piétinables



Gazon des Mascareignes

Zoysia tenuifolia : graminée en moquette dense • jaunit en hiver • croissance lente 1^{ère} année • sol léger, décompacté et drainé • 1 arrosage/8 jrs en été • 9 au m²

Frankenia laevis

tapis régulier • tiges horizontales drageonnantes vert sombre, rouge l'hiver • fleurs rose pâle au printemps • sol léger drainé • 1 arrosage / 10 jrs en été • 5 au m²

Thym

Thymus ciliatus et *hirsutus* : tapis gris vert drageonnant • fleurs rose tendre en mai, mellifères • tous sols drainés • peut supporter l'absence d'arrosage • 4 au m²

Achillée

Achillea crithmifolia : vivace à rosette • feuillage dense gris vert découpé • fleurs crème en juillet peu abondantes • 1 arrosage / 20 jrs en été • tous sols • 4 au m²

Potentilla verna

feuillage découpé vert sombre • tapis de fleurs jaunes au printemps • feuillage partiellement caduc en été • tous sols • 1 arrosage / 10 jrs en été • 6 au m²

Dichondra repens

tapis dense drageonnant petites feuilles rondes vert frais • sols souples avec amendements • 1 arrosage / 8 jrs en été et en périodes sèches • peut être semé • 5 au m²

Autres essences : *Matricaria tchihatchewii* • *Tanacetum densum* 'Amanii' (craint l'excès d'eau) • *Camomille romaine*

• graminées : *Stenotaphrum secundatum* et *Cynodon* 'Santa Ana'

Grimpantes



Bignone

Campsis radicans : fleurs en trompette orange ('Mme Galen'), jaune ('Flava') en été • support sur murs Sud et Ouest • sensible aux pucerons

Jasmin étoilé

Trachelospermum jasminoides : feuillage dense coriace et brillant • fleurs parfumées en juin • grillage ou support sur murs toutes expositions • très résistant

Rosier Banks

Rosa banksiae : longues tiges sarmanteuses souples • fleurs en grappes blanches ('Alba plena') ou jaune pâle ('Lutea') en avril • support sur murs Est, Sud et Ouest

Bignone rose

Podranea ricasoliana : longs sarmants souples • fleurs en corolles roses striées de violet en fin d'été • vigoureux mais sensible au froid • supports sur murs Sud et Ouest

Solanum

Solanum jasminoides : tiges volubiles avec grappes de fleurs violettes en été automne • variété à fleurs blanches ('Alba') • grillage ou support sur murs Est, Sud et Ouest

Clématite d'Armand

Clematis armandii : tiges volubiles fragiles à feuilles coriaces vert luisant • grappes de fleurs blanches en mars • grillage ou support sur murs Nord et Est

Autres essences : *Chèvrefeuille étrusque* • *Glycine* (système racinaire et aérien puissant) • *Renouée* • *Jasmin d'hiver* et officinal

• *Plumbago du Cap* (sensible au froid) • *Griffe de Chat* (murs Sud) • *Hortensia grimpant* (murs Nord, terrain acide)

Renseignements / Contacts

CAUE de l'Aude 28 avenue Claude Bernard - 11000 Carcassonne - 04 68 11 56 20

CAUE du Gard 11 place du 8 mai 1945 - 30000 Nîmes - 04 66 36 10 60

CAUE de l'Hérault 19 rue Saint Louis - 34000 Montpellier - 04 99 133 700

CAUE des Pyrénées-Orientales 10 rue du Théâtre - 66000 Perpignan - 04 68 34 12 37

CAUE de la Lozère 23 rue du Torrent - 48000 Mende - 04 66 49 06 55



«Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ?» - Edition 2014

Crédis photographiques

• Union Régionale des CAUE en LR • Wikipédia : G. Jansone, Kenpei, Willow, Radomil, Kosiarz-PL, K. Lackerbeck, O. Abels, H. Zell, la la means i love you, A. Dund, Dimimis, LordTaran, Miya, A. Salo, Jamain • Flickr : S. Gregg, D. Kristiansen, Cseeman, M. M. Ramos, pépiniériste85

Bibliographie

• «La flore méditerranéenne» Coll. Pas à Pas - Ed. Edisud, 2001
• «Plantes pour un jardin sans arrosage» «Alternatives au gazon» - O. Filippi - Ed. Actes Sud, 2007/2011

ANNEXE N°7 : ARRETE MUNICIPAL DU 17/12/2009 SUR L'OLD DE LA COMBE DES BOUISSES

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTES DU MAIRE

copie AP n°10

Vu le Code Forestier, chapitre 2, titre II du livre 3,

Vu les articles L311-1, L 322-2 et L 443-1 du Code de l'Urbanisme,

Vu les articles L 2212-é et 2215-1 du Code Général des Collectivités locales,

Vu les articles 131-13, 221-6, et 222-196 du Code Pénal Vu l'arrêté préfectoral 2004-1-907 du 13 avril 2004 modifié,

Considérant la carte de l'aléa global accompagnant le plan départemental de protection des forêts contre l'incendie approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 janvier 2006 cartographiant le secteur de la Combe des Bouisses en risque fort d'incendie de forêt :

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé autour des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, prévu par l'article L 322-3 du Code Forestier est portée de 50 mètres à 100 mètres dans le secteur de la Combe des Bouisses.

ARTICLE 2 :

Le secteur considéré est délimité par la RD 17, les limites de la commune du TRIADOU avec les communes de PRADES LE LEZ et ASSAS et s'étend jusqu'à la limite des parcelles BO 216 et BO 220 incluses. (Extrait de carte joint)

ARTICLE 3 :

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires toute l'année. Les contrôles seront réalisés annuellement à compter du 15 avril.

ARTICLE 4 :

La présente décision peut être déférée au Tribunal administratif de Montpellier dans les conditions prévues à l'article R 421-1 du Code de Justice Administrative dans le délai de deux mois à partir de sa notification ou de sa publication.

ARTICLE 5 :

Le commandant de la brigade de Gendarmerie de Saint Mathieu de Trévières, Madame la Directrice Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, Monsieur le Chef de l'agence interdépartementale Gard/Hérault de l'ONF sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui sera affiché en mairie et transmis à Monsieur le Président de la Communauté des communes du Pic Saint Loup.

A Le Triadou le 17 décembre 2009

Pour extrait conforme,

Le Maire,



[Signature]

Publié le

Transmis le 22 DEC. 2009

