

COMMUNE DE FABREZAN

Mairie – 1, Avenue de la Mairie – 11200 Fabrezan
Tél : 04.68.27.81.44 / Fax : 04.68.27.81.48
Courriel : mairie-fabrezan@wanadoo.fr
<http://fabrezan.fr>

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

IV-1 REGLEMENT



Mariette Fontaine
Architecte DPLG Urbaniste OPQU
12, rue du Mail
11120 Saint-Marcel-sur-Aude
Contact : mariettearchi@gmail.com

JÉRÔME
BERQUET
URBANISTE
O.P.Q.U.



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUT OU PARTIE DES ZONES	13
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	27
ZONE Ua	29
ZONE Ub	41
ZONE Uc.....	53
ZONE Ud	63
ZONE Ue	73
ZONE Up	81
ZONE Ut.....	89
ZONE Uv.....	97
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	107
ZONE AU	109
ZONE AU0	119
ZONE AUe	121
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	129
ZONE A.....	131
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	141
ZONE N	143
ANNEXE	153

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

1-1 Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Fabrezan.

ARTICLE 2 – ARTICULATION DES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Dans les développements suivants, les articles cités se réfèrent au Code de l'urbanisme. En cas contraire, le code de référence est explicitement mentionné.

2-1 Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

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

Toutefois, les dispositions du règlement national d'urbanisme demeurent applicables, à l'exception des articles L111-3 à L111-5, L111-22, R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 du Code de l'urbanisme.

2-2 Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du plan local d'urbanisme. Les règles de chaque zone du plan peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

En toutes hypothèses, les occupations et utilisations éventuellement interdites ou admises sous conditions par l'application d'une servitude d'utilité publique se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admises par les servitudes n'ont pas de portée générale et ne le seront que pour autant qu'elles ne sont pas interdites par le règlement de la zone du PLU dans laquelle elles s'insèrent.

2-3 L'archéologie préventive et les zones de présomption de prescription archéologique

Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges, biens et autres traces de l'existence de l'humanité, y compris le contexte dans lequel ils s'inscrivent, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel. *(Art. L510 du Code du patrimoine)*

Sont applicables sur l'ensemble du territoire communal les dispositions du Code du Patrimoine et notamment son livre V concernant l'archéologie préventive, les fouilles archéologiques programmées et les découvertes fortuites ainsi que les dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie et entraînera l'application du Code du Patrimoine (Livre V, Titre III).

Au terme de l'arrêté du Préfet de l'Aude n°2014-100-0010 du 10 avril 2014, sont délimitées sur le territoire de Fabrezan des zones géographiques dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

2-4 Portée du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation du sol

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

- les dispositions du Code Civil,
- les dispositions du Code de la construction et de l'habitation,
- les dispositions du Code de l'environnement,
- les dispositions du Code du patrimoine,
- les dispositions du Code rural et de la pêche maritime,
- les dispositions du Code forestier,
- les dispositions du Code de la voirie routière.

ARTICLE 3 – PORTEE DE LA REGLE D'URBANISME

3-1 Portée générale de la règle

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

3-2 Dérogations

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le code de l'urbanisme.

3-2-1 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Art. L152-3)

3-2-2 Reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. (Art. L111-15)

3-2-3 Reconstruction en cas de sinistre

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme 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 à ces règles.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. (Art. L152-4)

3-2-4 Restauration d'un bâtiment

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. (Art. L111-23)

3-2-5 Restauration et reconstruction d'immeuble protégé

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. (Art. L152-4)

3-2-6 Accessibilité des personnes handicapées

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. (Art. L152-4)

3-2-7 Dérogations relatives à l'isolation des bâtiments et à la protection contre le rayonnement solaire

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 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 ;
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19. (Art. L152-5)

3-2-8 Dérogations relatives à la végétalisation des façades et des toitures

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser. (Art. L152-5-1)

3-2-9 Dérogations relatives aux constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction. (Art. L152-5-2)

3-2-10 Performances environnementales et énergétiques

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (Art. L111-16)

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-23 :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 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 ;
- 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 ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables :

- Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 ;
- Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. (Art. L111-17)

3-2-11 Dérogations relatives aux constructions et travaux réalisés sur une friche

Les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche au sens de l'article L111-26 peuvent être autorisés, par décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à déroger aux règles relatives au gabarit, dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles, et aux obligations en matière de stationnement, lorsque ces constructions ou travaux visent à permettre le réemploi de ladite friche. (Art. L152-6-2)

3-3 Refus d'autorisation d'urbanisme en cas d'insuffisance des réseaux

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. (*Art. L111-11*)

TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUT OU PARTIE DES ZONES

ARTICLE 1 – LES PRESCRIPTIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, des règles graphiques spécifiques sont représentées sur les plans de zonage. Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique.

1-1 La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricole et zones naturelles et forestières conformément aux articles R151-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, dont la délimitation figure aux documents graphiques du règlement.

1-1-1 Les zones urbaines (U)

- **La zone Ua** est une zone urbaine correspondant au centre historique du bourg de Fabrezan et au bâti ancien du hameau de Villerouge-la-Crémade. Elle se caractérise par une forte patrimonialité et une forte densité bâtie. Elle propose une mixité de fonctions urbaines (habitat, commerces, services, artisanat et équipements).
- **La zone Ub** est une zone urbaine correspondant aux faubourgs développés au XIX^{ème} siècle autour du centre historique de Fabrezan. Elle se caractérise par des maisons de ville et des maisons vigneronnes sur un parcellaire généralement orthogonal avec une densité affirmée du bâti et des cœurs d'îlots végétalisés. Elle constitue une zone de solidarité avec le cœur historique d'un point de vue urbain et architectural. Elle propose une mixité de fonctions urbaines (habitat, commerces, services, artisanat et équipements).
- **La zone Uc** est une zone urbaine correspondant à des secteurs d'habitat individuel groupé, de densité modérée. Elle a vocation principale d'habitat mais admet une mixité des fonctions urbaines. La zone se compose des **secteurs Uc-1 et Uc-2** se différenciant par les hauteurs maximales autorisées.
- **La zone Ud** est une zone urbaine correspondant à des secteurs d'habitat individuel isolé ou groupé, de densité faible à modérée. Elle a vocation principale d'habitat mais admet une mixité des fonctions urbaines. La zone se compose des **secteurs Ud-1, Ud-2 et Ud-3** se différenciant par les implantations et les hauteurs maximales autorisées.
- **La zone Ue** est une zone urbaine à vocation d'activités économiques. Elle comprend un **secteur Ue-1** correspondant au secteur de la cave coopérative et de l'ancienne distillerie et un **secteur Ue-2** correspondant à la zone artisanale en entrée de ville depuis Lézignan.
- **La zone Up** est une zone urbaine à vocation d'équipements publics correspondant aux équipements socio-culturels, sportifs et de loisirs du bourg de Fabrezan et du hameau de Villerouge-la-Crémade.
- **La zone Ut** est une zone urbaine à vocation touristique correspondant au camping du hameau de Villerouge-la-Crémade.
- **La zone Uv** est une zone urbaine correspondant aux secteurs d'habitat individuel isolé ou groupé développés autour des noyaux historiques du hameau de Villerouge-la-Crémade. Elle a vocation principale d'habitat mais admet une mixité des fonctions urbaines. La zone se compose du **secteur Uv-1** de densité modérée, comprenant un **sous-secteur Uv-1a** de hauteur limitée, et du **secteur Uv-2** de très faible densité.

1-1-2 Les zones à urbaniser (AU)

- **La zone AU** est une zone à urbaniser couvrant les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, après réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains. La zone se compose de deux secteurs :

- **Le secteur AU** : secteur de développement urbain en entrée Ouest (secteur Camplong) pour la réalisation d'un programme mixte de logements locatifs sociaux, comprenant des logements adaptés aux seniors et aux personnes à mobilité réduite, et d'habitat inclusif pour les seniors,
- **Le secteur AU1** : secteur de développement urbain en entrée Ouest (secteur Rouayra) pour la réalisation d'un programme de logements en accession libre.
- **La zone AU0** est une zone à urbaniser correspondant à un secteur de développement urbain dans le quartier de Sainte-Elisabeth pour la réalisation d'une opération de logements, dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme,
- **La zone AUe** est une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques dans le prolongement de la zone artisanale en entrée de ville.

1-1-3 Les zones agricoles (A)

- **La zone A** est une zone agricole correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

1-1-4 Les zones naturelles et forestières (N)

- **La zone N** est une zone naturelle et forestière correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique, 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. La zone comprend sept secteurs particuliers :
 - **Le secteur Na** correspondant à des espaces patrimoniaux inconstructibles autour de la chapelle Notre-Dame de la Consolation et de l'église Saint-Etienne de Villerouge.
 - **Le secteur Nc** correspondant au site de la carrière.
 - **Le secteur Nd** destiné au projet de déchetterie intercommunale.
 - **Le secteur Ne** correspondant à des équipements d'intérêt collectif (cimetière, stations d'épuration).
 - **Le secteur Np** correspondant au projet de parking paysager de Fabrezan.
 - **Le secteur Nr** soumis à un risque de chute de blocs et destiné à des équipements hydrauliques.
 - **Le secteur Ns** destiné à l'accueil d'installations de production d'énergies renouvelables.

1-2 Protection du patrimoine paysager et environnemental

1-2-1 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme sont repérés aux documents graphiques du règlement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV livre III du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbre dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R421-23 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus à l'article R421-23-2 du même code, notamment dans les bois et forêts relevant du régime forestier.

1-2-2 Les éléments à protéger pour motif paysager ou patrimonial

Sont repérés aux documents graphiques du règlement les éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger, conserver, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : édifices et petits patrimoine religieux, bâtiments civils remarquables et boisements à protéger pour motif paysager.

Les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration sont précisées dans le corps du règlement des zones concernées et en annexe du présent règlement.

De manière générale, toutes constructions, tous aménagements et tous travaux doivent être conçus pour garantir la préservation des éléments identifiés aux documents graphiques.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L151-19 sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément que le PLU a identifié en application des articles L151-19 et L151-23 sont soumis à permis de démolir.

Les clôtures édifiées dans un secteur identifié en application de l'article L151-19 sont soumises à déclaration préalable.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

1-3 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme sont repérés aux documents graphiques du règlement. Leur destination, leurs caractéristiques et leurs bénéficiaires sont précisés dans une annexe au présent règlement.

1-4 Les servitudes de mixité sociale

Sont repérés aux documents graphiques, les secteurs dans lesquels, en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements que le règlement définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Les conditions d'application et les catégories de logements sont précisées dans le corps des zones concernées. Lorsque la servitude concerne la totalité d'une zone, seul le règlement écrit définit les prescriptions afférentes à la servitude de mixité sociale.

1-5 Les linéaires de diversité commerciale

Sont repérés aux documents graphiques, les secteurs dans lesquels, en application de l'article R151-37 4° du code de l'urbanisme, la diversité commerciale doit être préservée et développée, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Les prescriptions correspondantes sont précisées dans le corps des zones concernées.

1-6 Les orientations d'aménagement et de programmation

Le périmètre des quartiers ou secteurs dans lesquels des orientations d'aménagement et de programmation sont applicables est délimité aux documents graphiques du règlement. Dans ces périmètres, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Conformément aux articles R151-27 et R151-28, le présent règlement fait référence aux destinations et sous-destinations des constructions suivantes, dont la définition et le contenu sont précisées par les arrêtés du 10 novembre 2016, du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023 et exposées dans le tableau ci-dessous.

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou d'une unité foncière, elles sont soumises aux règles respectives déclinées dans le PLU.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L151-11.
	Exploitation forestière	Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination recouvre également : <ul style="list-style-type: none"> • les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes), • les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes • les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
	Hébergement	Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec une surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	Les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services	Les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la

	où s'effectue l'accueil d'une clientèle	conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	Hôtels	Les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Les constructions destinées à assurer une mission de service public, dont une partie substantielle est dédiée à l'accueil du public, notamment les constructions de l'état, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	Les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	Les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination, notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie
Entrepôt		Les constructions destinées à la logistique au stockage ou à

		l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

ARTICLE 3 – DEFINITIONS PARTICULIERES

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

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

Pour l'application du présent règlement, en toutes hypothèses, lorsque le règlement se réfère à l'existant (construction existante, emprise au sol existante, hauteur existante, etc...), la date à prendre en compte est celle de l'approbation du plan local d'urbanisme.

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

Local accessoire Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale, à laquelle il apporte une fonction complémentaire. Il peut s'agir de constructions de nature variée affectées à des usages divers : garage d'une habitation, logement ou bureau d'un exploitant agricole, entrepôt d'un commerce, local de stockage pour un commerce, ...

Le local accessoire est réputé avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache (Art. R151-29).

Le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination (Art. R421-17).

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA PREVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

4-1 Risque d'inondation

Sont repérées au règlement graphique au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme les zones inondables issues du zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin de l'Orbieu. En cas de contradiction avec le plan du P.P.R.I., seul ce dernier sera opposable.

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les clauses réglementaires applicables dans chaque zone du P.P.R.I. en fonction de leur classification par ce document. Pour l'application de ces clauses, les occupations et utilisations interdites au règlement du P.P.R.I. se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU.

Les occupations et utilisations du sol admises au règlement du P.P.R.I. n'ont pas de portée générale et ne seront admises que dans la mesure où elles ne sont pas interdites ou admises sous conditions par le règlement de la zone dans laquelle elles s'insèrent.

En cas de contradiction, les règles contraaires déterminées par le règlement des zones du PLU seront écartées au bénéfice des règles déterminées au règlement du P.P.R.I.

4-2 Risque lié au retrait-gonflement des argiles

Le territoire est soumis à un risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles tel que figurant sur la carte reportée en annexe du présent règlement.

L'échelle de validité de la carte d'aléa reproduite en annexe ne permet pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale. L'objet de cette carte consiste à alerter les maîtres d'ouvrage sur l'existence potentielle de ce risque sur la parcelle d'assiette de leur projet.

Seule une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé permettra de déterminer la nature des terrains des parcelles concernées et d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géotechniques locales.

Les mesures constructives et de gestion du phénomène de retrait-gonflement des argiles à mettre en œuvre sont consultables sur le site <https://www.ecologie.gouv.fr/batiment-et-risques-naturels> et annexées au présent règlement.

4-3 Risque de feu de forêt

4-3-1 La défense incendie

Les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux prescriptions techniques générales et particulières relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours, à l'organisation de la défense incendie et à la prise en compte des risques majeurs, émanant du Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) annexé au présent règlement.

4-3-2 Les obligations légales en matière de débroussaillage

Les obligations légales en matière de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé sont fixées par l'arrêté préfectoral n°20141143-0006 du 3 juin 2014 reporté dans une annexe spécifique du présent plan.

4-4 Risque sismique

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

constructives à mettre en œuvre sont consultables sur le site <https://www.ecologie.gouv.fr/batiment-et-risques-naturels> et annexées au présent règlement.

4-5 Risque radon

D'après le « zonage radon » établi par l'arrêté du 27 juin 2018, la commune relève de la catégorie 1 correspondant aux communes où les teneurs en uranium dans les sous-sols sont les plus faibles.

Il existe plusieurs moyens de protéger un bâtiment pour diminuer l'exposition intérieure des occupants. Cependant, chaque bâtiment a ses propres caractéristiques et un environnement particulier. Il est alors nécessaire d'adapter les principes de protection à une situation spécifique pour être efficace. On se reportera aux dispositions préconisées par le Ministère de la Santé disponibles sur le site <https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5-1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction ou de l'installation, 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.

Pour l'application du présent règlement, sont notamment constitutifs d'emprise au sol :

- les bassins de piscines (enterrées ou non, couvertes ou non),
- les abris de jardins, pergolas et carports, même ne comportant pas de fondations ou de dalle,
- les bassins de rétention,
- les escaliers et rampes d'accès extérieurs.

Les terrasses de plain-pied et les plages de piscine ne sont pas constitutives d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol du projet et la surface de l'unité foncière support dudit projet.

5-2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du **terrain existant avant travaux** jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), correspondant soit au faîtage (dans le cas d'une toiture en pente) soit au point haut de l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse).

Lorsque la construction s'implante à l'alignement d'une voie ou emprise publique, le point bas de référence est constitué par le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Lorsque la voie est en pente, les façades pourront être divisées en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur sera mesurée au milieu de chacune d'elles.

Lorsque la hauteur est exprimée en niveaux, ne sont comptabilisés que les niveaux au-dessus du rez-de-chaussée. Les niveaux enterrés et, le cas échéant, les niveaux inférieurs au niveau de la rue, ne sont pas comptabilisés.

5-3 Implantation des constructions

5-3-1 implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'alignement correspond à la limite entre les voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et le domaine privé. Le cas échéant, l'alignement est constitué par la limite des emplacements réservés.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public

La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'applique également aux abords des voies privées ouvertes à la circulation publique. Pour les autres voies privées, il sera fait application de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques se mesure en tous points au nu extérieur de la façade de la construction ou de l'installation, à l'exclusion des débords de toitures et des saillies en façades, dans la limite de 0,60 m de profondeur et sous réserve que ces débords ou saillies se situent à une hauteur minimum de 4 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

5-3-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation de la construction se mesure au nu extérieur de la façade du bâtiment, tout débord de toiture exclu dans la limite de 0,30 m de profondeur. En aucun cas, les débords de toiture et les saillies de façades ne peuvent se situer en surplomb du ou des terrains contigus.

5-4 Espaces libres et espaces de pleine terre

5-4-1 Espaces libres

Les espaces libres correspondent aux surfaces du terrain non occupées par l'emprise au sol des constructions, ni par des aménagements générant une imperméabilisation totale ou partielle des sols. Pour l'application du présent règlement, l'imperméabilisation correspond à l'action de supprimer ou réduire la capacité des sols à infiltrer l'eau.

Le coefficient d'espace libre est le rapport entre les surfaces libres et la surface de l'unité foncière support du projet.

5-4-2 Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre correspondent aux espaces libres non aménagés en surface comme en sous-sol (hors canalisations et réseaux) et offrant une couche de terre végétale susceptible d'être plantée d'arbres de haute de tige. Les toitures végétalisées ne sont pas constitutives d'espaces de pleine terre.

Le coefficient de pleine terre est le rapport entre les espaces de pleine terre et la surface de l'unité foncière support du projet ou, lorsque le règlement le précise, la surface d'espaces libres.

5-4-3 Arbres de haute tige

Pour l'application du présent règlement, les arbres de haute tige se définissent comme des arbres dont le tronc mesure au moins 40 centimètres de circonférence à 1,50 mètre du sol et qui atteint au moins 4 mètres de hauteur.

5-4-4 Mesures préventives préconisées par l'évaluation environnementale

Tout projet se référera utilement aux mesures d'évitement et de réduction préconisées par l'évaluation environnementale pour la mise en œuvre des projets (phase chantier, ...) et la sauvegarde de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques.

5-5 Stationnement des véhicules

5-5-1 Dispositions applicables en toutes zones

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale et sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement ouvertes au public est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ouvertes au public ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 mètres et une largeur inférieure à 2,50 mètres. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking "PMR" et à 2,30 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les groupes de garages individuels et places de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte. Dans la mesure du possible, les parkings ou garages aménagés en rez-de-chaussée de bâtiments ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie.

En cas de travaux sur des habitations existantes (reconstruction, rénovation, extension, ...), les surfaces affectées au stationnement existantes seront maintenues ou déplacées sur le terrain d'assiette du projet.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

Lorsque les besoins minima définis par le règlement de chaque zone sont déterminés par tranche de surface de plancher, l'obligation s'applique pour toute **tranche entamée**.

5-5-2 Modalités de réalisation

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L151-30 et L151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.

5-5-3 Dispositions particulières à certaines catégories d'habitation

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 fixé par décret en Conseil d'Etat.

5-5-4 Dispositions particulières en faveur des véhicules électriques

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans les conditions définies par décret.

5-5-5 Dispositions particulières au stationnement des vélos

Lorsque le règlement fixe des obligations de stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et les immeubles de bureaux, les modalités de réalisation seront conformes aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation et à la législation en vigueur.

5-6 Globalisation des règles

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. (Art. R151-21 du Code de l'urbanisme)

Dans toutes les zones du présent règlement, la globalisation des règles est autorisée à l'intérieur des opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 6 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX ABORDS DES ROUTES DEPARTEMENTALES

6-1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Département (en et hors agglomération) et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour cette 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.

La division des unités foncières constituées à la date d'approbation du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés. Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun nouvel accès direct sur route départementale ne pourra être créé.

6-2 Condition de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les travaux de viabilisation des zones ouvertes à l'urbanisation devront être coordonnées afin d'éviter la multiplication des tranchées sur les routes départementales, et sous réserve que celles-ci soient autorisées.

6-3 Dispositions diverses

Les saillies

Les saillies sur le domaine public devront respecter les dispositions du règlement départementale de voirie ou être réduites au respect des caractéristiques architecturales du patrimoine ancien afin que soient assurées la sécurité et la commodité du passage, surtout dans le centre de l'agglomération.

Les excavations (dont les piscines et bassins de rétention)

Les excavations à ciel ouvert ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.

Les clôtures

L'édification de clôtures est strictement interdite sur le domaine public routier départemental. Tout propriétaire désirant édifier une clôture à proximité dudit domaine doit être encouragé à déposer, au préalable, une demande d'alignement.

Les clôtures devront être édifiées de manière à ne pas gêner ou masquer la visibilité des usagers de la voirie départementale, notamment au niveau des intersections avec d'autres voies ou en présence de virages. Si la clôture est constituée d'un mur plein, sa hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité, notamment si la visibilité était altérée.

Ouverture des portails et stationnement des véhicules

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle, ou par le biais d'un portail coulissant, et sera proscrite sur l'emprise de la route départementale.

En dehors de l'agglomération, les portes et portails devront être positionnés de manière à permettre le stationnement d'au moins un véhicule sur la parcelle et ainsi éviter les manœuvres sur la chaussée ou les accotements de la voirie départementale. Un recul minimal de 5 mètres par rapport à la chaussée devra être respecté. En agglomération, la commune appréciera l'opportunité d'instaurer un tel recul.

Les véhicules devront être stationnés et stockés en dehors de l'emprise de la route départementale.

Dans le cadre de constructions nouvelles, les places de stationnement devront être prévues sur la parcelle ou sur la zone à urbaniser. En cas de changement de destination d'un bâtiment, un espace affecté au stationnement devra être prévu.

Un nombre suffisant de places de stationnement devra être prévu en fonction de la nature de l'opération et des besoins générés par le projet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

- **La zone Ua** est une zone urbaine correspondant au centre historique du bourg de Fabrezan et au bâti ancien du hameau de Villerouge-la-Crémade. Elle se caractérise par une forte patrimonialité et une forte densité bâtie. Elle propose une mixité de fonctions urbaines (habitat, commerces, services, artisanat et équipements).

OBJECTIFS DU PADD

- Redonner vie à l'hyper-centre
- Rénover le centre historique et valoriser le patrimoine
- Renforcer les commerces et services de proximité

RAPPEL

La zone est en tout ou partie concernée par :

- des éléments de paysage et de patrimoine à protéger,
- des linéaires de diversité commerciale à préserver et développer,
- les zones inondables issues du PPRI du bassin de l'Orbieu,
- le périmètre de protection des Monuments Historiques du bourg de Fabrezan.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

§1- Destinations et sous-destinations :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	●		
	Exploitation forestière	●		
Habitation	Logement			●
	Hébergement			●
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			●
	Restauration			●
	Commerce de gros	●		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			●
	Cinéma			●
	Hôtels			●
	Autres hébergements touristique	●		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			●
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		●	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			●
	Salles d'art et de spectacles			●
	Equipements sportifs			●
	Lieux de culte			●
	Autres équipements recevant du public			●
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	●		
	Entrepôt	●		
	Bureau			●
	Centre de congrès et d'exposition			●
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	●		

§2- Usages des sols et natures d'activité interdits :

- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé des caravanes, containers et mobil-homes
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

Article 2 – Types d’usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

§1- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :

Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité de l'habitat, au regard notamment des risques de nuisances, de salubrité et de sécurité publique.

§2- Usages des sols et natures d’activité admis sous conditions :

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d’une construction, d’une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

§1- Mixité fonctionnelle :

Dans les linéaires de diversité commerciale, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou accueillant des activités artisanales ou de services vers la destination logement est interdit.

§2- Mixité sociale :

Non réglementé

SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 2-1: Dispositions relatives à la volumétrie et à l’implantation des constructions

Article 4 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

§1- Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées à l’alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes, à créer ou à modifier.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

§2- Dispositions particulières :

Un recul par rapport aux voies et emprises publiques peut être autorisé ou imposé dans les cas suivants :

- lorsque le recul permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante implantée en recul sur l'unité foncière ou sur une parcelle voisine, dans le but de former une unité architecturale,
- lorsque la construction présente une façade sur rue au moins égale à 20 mètres,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas l'alignement imposé, sous réserve de ne pas augmenter le recul existant,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque le retrait est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

§1- Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

§2- Dispositions particulières :

Une implantation en retrait des limites latérales peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction présente une façade sur rue au moins égale à 20 mètres,
- lorsque la construction est édifiée sur une parcelle voisine d'un bâtiment en bon état ne jouxtant pas la limite séparative,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne jouxtant pas la limite latérale, sous réserve de ne pas augmenter le retrait existant,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Dans ces cas, la continuité du front bâti sur la voie sera restituée par l'édification d'un mur de clôture à l'alignement de la voie ou dans le prolongement de la façade lorsque la construction est implantée en recul des limites séparatives.

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions seront soit accolées, soit implantées en retrait d'un mètre minimum les unes des autres.

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage de la toiture, dans la limite de R+2.

Lorsqu'un bâtiment adjacent existant atteint une hauteur supérieure, la hauteur de la construction nouvelle pourra s'aligner sur cette hauteur sous réserve de respecter une homogénéité architecturale entre les deux bâtiments.

Pour l'extension de constructions existantes ou la reconstruction de bâtiments sinistrés dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle du bâtiment initial.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cette hauteur maximale pourra être dépassée suivant les besoins et caractéristiques techniques du projet.

Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères****§1- Dispositions générales :**

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

§2- Constructions neuves :

Les constructions neuves concernent des projets d'architecture de facture contemporaine et non de création de construction à vocabulaire vernaculaire, auquel cas les dispositions ci-après relatives aux rénovations s'appliquent.

Toitures :

Les couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnelles de terre cuite posées à courant et à couvert, à l'exclusion des tuiles mécaniques ou à emboîtement. Les tuiles neuves doivent être de teintes panachées (ocre, paille, orangé, rosé à l'exclusion du rouge) et patinées. D'autres types de couvertures en matériaux contemporains peuvent être envisagées dans le cadre d'un projet architectural contemporain de qualité, à condition que l'emploi de ce matériau participe pleinement à l'intégration du projet dans son environnement. Les toitures devront présenter une pente de 35 % et les faitages seront orientés dans le même sens que ceux des toitures voisines.

Les débords de toiture doivent être alignés avec ceux adjacents et présenter des génoises sur les longs pans d'au moins une rangée de tuile.

Les toitures terrasses et les crevées de toiture sont interdites.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve qu'ils participent d'un projet architectural dès sa conception et seulement sur une partie annexe. La pose en surimposition de couverture ou en remplacement d'une partie de la couverture est à éviter. A défaut, ils devront être de surface réduite et en cohérence avec la composition de la façade selon les principes suivants :



Source : Guide Capteurs solaires – CAUE11

Les châssis de toit sont autorisés sous réserve d'intégration architecturale. Ils doivent être de type patrimoine de proportions verticales, de couleur sombre, avec un meneau métallique central afin de s'assimiler à d'anciennes petites tabatières. Ils doivent être de dimensions maximales 0,60 m x 0,80 m, axés sur les baies et trumeaux du niveau inférieur et encastrés dans le plan de couverture, sans costière apparente ni volet roulant extérieur. Il sera admis au maximum deux châssis de toit par pan de toiture.

Menuiseries :

Les teintes devront respecter les tons utilisés dans le village. Les teintes vives et blanches sont interdites.

Façades :

Tous les éléments de modénature historique des façades adjacentes seront réemployés de façon à créer un ensemble linéaire sur rue harmonieux : traitement des angles, encadrements des ouvertures, traitement des soubassements en rez-de-chaussée, traitement des différenciations de niveaux.

Les ouvertures doivent participer à la qualité du projet architectural et au rythme de la façade. Elles seront de proportions verticales (plus hautes que larges) et seront alignées et de même gabarit sur un même niveau et alignées et de gabarit décroissant à la verticale. Les baies de type grand vitrages aux proportions modernes ne sont autorisées que sur les façades non visibles depuis l'espace public.

Toutes les façades de la construction sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

L'enduit utilisé sera réalisé à base de sable et de chaux naturelle. Les enduits au ciment ou plastiques sont interdits.

La teinte de l'enduit devra respecter le ton des enduits anciens utilisés dans le village : pierre locale et terre naturelle. Les façades de teinte vive et blanche sont interdites.

L'emploi de parement en habillage bois ou d'aspect pierre des façades est interdit en façade sur rue.

§3- Rénovation de constructions existantes :

Toitures :

Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 30 %.

Les couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnelles de terre cuite posées à courant et à couvert, à l'exclusion des tuiles mécaniques ou à emboîtement.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves doivent être de teintes panachées (ocre, paille, orangé, rosé à l'exclusion du rouge) et patinées.

Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront en pierre profilées comme celles existantes.

Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront au moins à deux rangs de tuiles. Toute surélévation de génoises par l'apport d'un carreau ou d'une surcharge de mortier (isolation par-dessus) est interdite. En cas de nécessité absolue, un rang de tuile formant dernier rang de génoise sera ajouté.

Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du débord du toit (légère saillie de 5 cm). La première tuile de couvert sera surélevée par une demi-tuile posée par-dessous (doublis). Les tuiles de courant seront débordantes de 20 cm.

Les débords en saillant bois seront conservés, non diminués, et éventuellement restitués dans leur longueur d'origine (entre 40 et 60 cm).

Les saillants en bois seront constitués de chevrons portant tuiles.

Les bardages des avant-toits et les couchis en frisette ou en contre-plaqué sont interdits.

La pose des gouttières pendantes n'est pas obligatoire à condition que les égouts de toit sur génoise et débords de chevrons présentent un débord suffisant. Le cas échéant, les gouttières et chéneaux seront en zinc naturel non peint avec un dauphin en fonte de hauteur 2 mètres en bordure de voie publique.

Les souches de cheminées seront enduites.

Les terrasses encaissées, crevées de toiture et toitures terrasses mêmes partielles, sont interdites.

Les fenêtres de toit sont interdites.

Les capteurs solaires sont interdits.

Menuiseries et ouvertures :

Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrant de fenêtres, devantures de magasins, ...) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.

Les menuiseries nouvelles seront en bois massif. Peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium laqué et vitrage à plein jour sur les baies médiévales, les croisées, les jours et galeries d'attique uniquement.

Les menuiseries neuves des fenêtres seront subdivisées en fonction de l'architecture de l'édifice. Les bois collés ou rapportés sur le vitrage sont interdits.

Le double-vitrage doit reproduire l'ensemble des détails de menuiseries d'origine (assemblages, profils, ...) et prévoir des cadres et intercalaires positionnés dans la lame d'air, de teinte sombre et mate et d'un matériau autre que l'aluminium. Les petits bois assurant la séparation entre les carreaux doivent être collés à l'extérieur du double-vitrage. Les petits bois entre deux vitrages sont interdits.

Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine.

Les volets roulants sont interdits.

Les occultations seront conçues en respectant le caractère de l'immeuble soit par des volets intérieurs, soit par des volets rabattables en tableaux, soit par des contrevents en bois à lames verticales d'inégales largeurs, sans écharpe, à deux traverses et rabattables en façade.

Les vantaux des portes et portails neufs, y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice. Ils seront constitués de larges planches d'au moins 14 cm, à joint vif comportant ou non moulure de calfeutrement et tablier en applique avec ou sans tables.

Les teintes devront respecter les tons utilisés dans le village. Les teintes vives et blanches sont interdites.

Façades :

Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille appareillée ou de blocage seront conservées même lorsqu'elles partielles.

Tout décor ancien (bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres, ...) sera maintenu et restauré. Seules pourront être déposées les parties du décor ne correspondant pas au style architectural dominant de l'édifice.

Les décors manquants seront remplacés ou complétés. Ils seront épannelés ou profilés selon les profils anciens. Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, rétablies et restituées dans leurs proportions et formes initiales, y compris pour leurs subdivisions (croisées), moulurations, sculptures et encadrements, linteaux, mascarons et clés.

Aucune baie ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée, celles qui le sont seront restituées ou affouillées à mi-tableau (au moins 10 cm en retrait).

En cas de façades composites, la rénovation peut privilégier un ordonnancement architectural et traiter les autres baies en « traces » ou conserver la diversité stylistique des baies de l'édifice.

Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement aux baies anciennes.

Les encadrements et appuis des baies seront maintenus ou créés de façon conforme aux percements anciens tant lors des percements nouveaux que lors des adjonctions nouvelles.

Dans les adjonctions nouvelles aux bâtiments existants et lorsque la référence à des baies existantes n'a pas de raison d'être, les baies des fenêtres créées seront à dominante verticale de 3/2 ou 4/2, hormis pour les jours et baies d'attique. Dans le cas des bâtiments à ordonnancement régulier, elles seront axées par rapport aux autres baies formant la composition de la façade.

Dans le cas de création d'ouverture ou de remaniement de façade, les nouvelles ouvertures devront présenter le même type d'encadrement que celui de la façade d'origine.

Les enduits de façades seront réalisés au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux non calibrés, finition talochée fin (ni ciment blanc, ni tyrolien), dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels.

En finition, sera appliqué un badigeon de chaux de grasse à deux couches croisées minimum, la primaire blanche et la secondaire teintées.

Sur les enduits hydrauliques conservés parce qu'en bon état, la finition se fera à la peinture minérale.

La teinte de l'enduit devra respecter le ton des enduits anciens utilisés dans le village : pierre locale et terre naturelle. Les façades de teinte vive et blanche sont interdites.

§4- Eléments techniques

Les blocs de climatiseurs sont interdits en façade donnant sur l'espace public, sauf s'ils sont dissimulés par un élément d'architecture intégré à la façade (menuiserie, grille, imposte, ...).

Les antennes paraboliques seront placées sur les souches des cheminées ou sur pignon non visible depuis l'espace public.

Les boîtiers de compteurs (eau, électricité, fibre optique, ...) doivent être encastrés dans un mur de clôture ou dans la construction.

§5- Clôtures

Clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique

Sauf à présenter un mur existant à prolonger, les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre. Elles seront traitées en harmonie avec la façade principale et doublées d'une haie vive. Les teintes vives et blanches sont interdites.

Les grillages, les claustras, les matériaux plastiques, les matériaux légers de type canisse ainsi que les clôtures et palissades en bois sont interdits.

Clôtures édifiées en limites séparatives

Les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive.

§6- Façades commerciales

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service. Les baies vitrées sont autorisées.

Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans les ouvertures des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade. Les menuiseries seront en bois, acier ou aluminium laqué. Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs. Les bannes seront en toile, placées sous linteaux et entre tableaux.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

§1- Espaces libres et plantations

Les arbres de haute tige existant seront conservés.

Les aires publiques de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

§2- Eléments de patrimoine et de paysage à protéger

Les éléments de paysage et de patrimoine bâti identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 doivent être conservés et, au besoin, restaurés en respectant, révélant ou revalorisant les qualités architecturales du bâti ancien.

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement
--

§1- Stationnement des véhicules motorisés :

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Habitation	Logement	1 place par logement
	Hébergement	1 place par unité d'hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Hôtels	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement
	Centre de congrès et d'exposition	

§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles d'habitations : il est imposé une place par logement et une surface de stationnement au moins égale à 3 m²,
- Pour les immeubles de bureaux : il est imposé surface de stationnement au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher de l'établissement.

SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX**Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées****§1- Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

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

§2- Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**§1- Eau potable**

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

§2- Eaux uséesEaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux non domestiques :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

§3- Eaux pluviales

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

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

§4- Electricité et télécommunications

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

§5- Sécurité incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Toute construction nouvelle ou travaux de rénovation devra prévoir les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

- **La zone Ub** est une zone urbaine correspondant aux faubourgs développés au XIXème siècle autour du centre historique de Fabrezan. Elle se caractérise par des maisons de ville et des maisons vigneronnes sur un parcellaire généralement orthogonal avec une densité affirmée du bâti et des cœurs d'îlots végétalisés. Elle constitue une zone de solidarité avec le cœur historique d'un point de vue urbain et architectural. Elle propose une mixité de fonctions urbaines (habitat, commerces, services, artisanat et équipements).

OBJECTIFS DU PADD

- Redonner vie à l'hyper-centre
- Rénover le plateau urbain
- Renforcer les commerces et services de proximité

RAPPEL

La zone est en tout ou partie concernée par :

- des éléments de paysage et de patrimoine à protéger,
- des linéaires de diversité commerciale à préserver et développer,
- les zones inondables issues du PPRI du bassin de l'Orbieu,
- le périmètre de protection des Monuments Historiques du bourg de Fabrezan.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

§1- Destinations et sous-destinations :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	●		
	Exploitation forestière	●		
Habitation	Logement			●
	Hébergement			●
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			●
	Restauration			●
	Commerce de gros	●		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			●
	Cinéma			●
	Hôtels			●
	Autres hébergements touristique	●		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			●
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		●	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			●
	Salles d'art et de spectacles			●
	Equipements sportifs			●
	Lieux de culte			●
	Autres équipements recevant du public			●
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	●		
	Entrepôt	●		
	Bureau			●
	Centre de congrès et d'exposition			●
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	●		

§2- Usages des sols et natures d'activité interdits :

- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé des caravanes, containers et mobil-homes
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

Article 2 – Types d’usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

§1- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :

Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité de l'habitat, au regard notamment des risques de nuisances, de salubrité et de sécurité publique.

§2- Usages des sols et natures d’activité admis sous conditions :

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d’une construction, d’une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

§1- Mixité fonctionnelle :

Dans les linéaires de diversité commerciale, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou accueillant des activités artisanales ou de services vers la destination logement est interdit.

§2- Mixité sociale :

Non réglementé

SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 2-1: Dispositions relatives à la volumétrie et à l’implantation des constructions

Article 4 - Emprise au sol

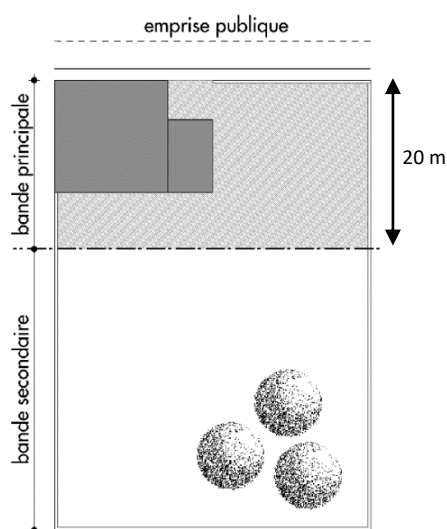
Il est défini une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l’alignement et une bande de constructibilité secondaire située au-delà.

Dans la bande de constructibilité principale :

L’emprise au sol des constructions n’est pas réglementée.

Dans la bande de constructibilité secondaire :

L’emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 %.



Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
--

§1- Dispositions générales :

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes, à créer ou à modifier.

§2- Dispositions particulières :

Un recul par rapport aux voies et emprises publiques peut être autorisé ou imposé dans les cas suivants :

- lorsque le recul permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante implantée en recul sur l'unité foncière ou sur une parcelle voisine, dans le but de former une unité architecturale,
- lorsque la construction présente une façade sur rue au moins égale à 20 mètres,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas l'alignement imposé, sous réserve de ne pas augmenter le recul existant,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque le retrait est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
--

Dans la bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement :**§1- Dispositions générales :**

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite latérale. Pour les autres limites, la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

La continuité du front bâti sur la voie sera restituée par l'édification d'un mur de clôture à l'alignement de la voie ou dans le prolongement de la façade lorsque la construction est implantée en recul d'une limite latérale.

§2- Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Dans la bande de constructibilité secondaire :**§1- Dispositions générales :**

La distance (L) comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment avec un minimum de 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives contiguës à des zones A et N.

§2- Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
--

La distance (L) comptée horizontalement entre tout point de la façade de deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction la plus haute des deux avec un minimum de 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage de la toiture, dans la limite de R+2.

Pour l'extension de constructions existantes ou la reconstruction de bâtiments sinistrés dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle du bâtiment initial.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cette hauteur maximale pourra être dépassée suivant les besoins et caractéristiques techniques du projet.

Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

§1- Dispositions générales :

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

§2- Constructions neuves :

Les constructions neuves concernent des projets d'architecture de facture contemporaine et non de création de construction à vocabulaire vernaculaire, auquel cas les dispositions ci-après relatives aux rénovations s'appliquent.

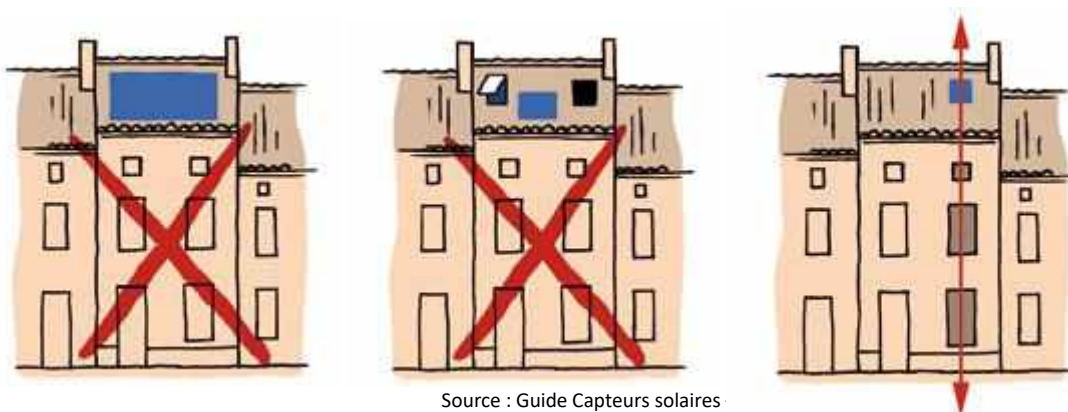
Toitures :

Les couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnelles de terre cuite posées à courant et à couvert, à l'exclusion des tuiles mécaniques ou à emboîtement. Les tuiles neuves doivent être de teintes panachées (ocre, paille, orangé, rosé à l'exclusion du rouge) et patinées. D'autres types de couvertures en matériaux contemporains peuvent être envisagées dans le cadre d'un projet architectural contemporain de qualité, à condition que l'emploi de ce matériau participe pleinement à l'intégration du projet dans son environnement.

Les toitures devront présenter une pente de 30 % et les faitages seront orientés dans le même sens que ceux des toitures voisines.

Les toitures terrasses et crevées de toiture sont interdites.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve qu'ils participent d'un projet architectural dès sa conception et seulement sur une partie annexe. La pose en surimposition de couverture ou en remplacement d'une partie de la couverture est à éviter. A défaut, ils devront être de surface réduite et en cohérence avec la composition de la façade selon les principes suivants :



Source : Guide Capteurs solaires

Les châssis de toit sont autorisés sous réserve d'intégration architecturale. Ils doivent être de type patrimoine de proportions verticales, de couleur sombre, avec un meneau métallique central afin de s'assimiler à d'anciennes petites tabatières. Ils doivent être de dimensions maximales 0,60 m x 0,80 m, axés sur les baies et trumeaux du niveau inférieur et encastrés dans le plan de couverture, sans costière apparente ni volet roulant extérieur. Il sera admis au maximum deux châssis de toit par pan de toiture.

Menuiseries et ouvertures :

Les teintes devront respecter les tons utilisés dans le village. Les teintes vives et blanches sont interdites.

Façades :

Tous les éléments de modénature historique des façades adjacentes seront réemployés de façon à créer un ensemble linéaire sur rue harmonieux : traitement des angles, encadrements des ouvertures, traitement des soubassements en rez-de-chaussée, traitement des différenciations de niveaux.

Les ouvertures doivent participer à la qualité du projet architectural et au rythme de la façade. Elles seront de proportions verticales (plus hautes que larges) et seront alignées et de même gabarit sur un même niveau et alignées et de gabarit décroissant à la verticale. Les baies de type grand vitrages aux proportions modernes ne sont autorisées que sur les façades non visibles depuis l'espace public.

Toutes les façades de la construction sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

L'enduit utilisé sera réalisé à base de sable et de chaux naturelle. Les enduits au ciment ou plastiques sont interdits.

La teinte de l'enduit devra respecter le ton des enduits anciens utilisés dans le village : pierre locale et terre naturelle. Les façades de teinte vive et blanche sont interdites.

L'emploi de parement en habillage bois ou d'aspect pierre des façades est interdit en façade sur rue.

§3- Rénovation de constructions existantes :

Toitures :

Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnelles de terre cuite posées à courant et à couvert, à l'exclusion des tuiles mécaniques ou à emboîtement.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves doivent être de teintes panachées (ocre, paille, orangé, rosé à l'exclusion du rouge) et patinées.

Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront en pierre profilées comme celles existantes.

Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront au moins à deux rangs de tuiles. Toute surélévation de génoises par l'apport d'un carreau ou d'une surcharge de mortier (isolation par-dessus) est interdite. En cas de nécessité absolue, un rang de tuile formant dernier rang de génoise sera ajouté.

Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du débord du toit (légère saillie de 5 cm). La première tuile de couvert sera surélevée par une demi-tuile posée par-dessous (doublis). Les tuiles de courant seront débordantes de 20 cm.

Les débords en saillant bois seront conservés, non diminués, et éventuellement restitués dans leur longueur d'origine (entre 40 et 60 cm).

Les saillants en bois seront constitués de chevrons portant tuiles.

Les bardages des avant-toits et les couchis en frisette ou en contre-plaqué sont interdits.

La pose des gouttières pendantes n'est pas obligatoire à condition que les égouts de toit sur génoise et débords de chevrons présentent un débord suffisant. Le cas échéant, les gouttières et chéneaux seront en zinc naturel non peint avec un dauphin en fonte de hauteur 2 mètres en bordure de voie publique.

Les souches de cheminées seront enduites.

Les terrasses encaissées sont interdites mais la création d'un patio par curetage partiel est autorisée.

Les fenêtres de toit doivent s'intégrer dans le rythme global de la façade : alignement vertical et taille amoindrie par rapport au niveau précédent.

Les capteurs solaires sont interdits.

Menuiseries et ouvertures :

Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrant de fenêtres, devantures de magasins, ...) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.

Les menuiseries nouvelles seront en bois massif. Peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium laqué et vitrage à plein jour sur les baies médiévales, les croisées, les jours et galeries d'attique.

Les menuiseries neuves des fenêtres seront subdivisées en fonction de l'architecture de l'édifice. Les bois collés ou rapportés sur le virage sont interdits.

Le double-vitrage doit reproduire l'ensemble des détails de menuiseries d'origine (assemblages, profils, ...) et prévoir des cadres et intercalaires positionnés dans la lame d'air, de teinte sombre et mate et d'un matériau autre que l'aluminium. Les petits bois assurant la séparation entre les carreaux doivent être collés à l'extérieur du double-vitrage. Les petits bois entre deux vitrages sont interdits.

Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine.

Les volets roulants sont interdits.

Les occultations seront conçues en respectant le caractère de l'immeuble soit par des volets intérieurs, soit par des volets rabattables en tableaux, soit par des contrevents en bois à lames verticales d'inégales largeurs, sans écharpe, à deux traverses et rabattables en façade.

Les vantaux des portes et portails neufs, y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice. Ils seront constitués de larges planches d'au moins 14 cm, à joint vif comportant ou non moulure de calfeutrement et tablier en applique avec ou sans tables.

Les teintes devront respecter les tons utilisés dans le village. Les teintes vives et blanches sont interdites.

Façades :

Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille appareillée ou de blocage seront conservées même lorsqu'elles partielles.

Tout décor ancien (bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres, ...) sera maintenu et restauré. Seules pourront être déposées les parties du décor ne correspondant pas au style architectural dominant de l'édifice.

Les décors manquants seront remplacés ou complétés. Ils seront épannelés ou profilés selon les profils anciens. Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, rétablies et restituées dans leurs proportions et formes initiales, y compris pour leurs subdivisions (croisées), moulurations, sculptures et encadrements, linteaux, mascarons et clés.

Aucune baie ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée, celles qui le sont seront restituées ou affouillées à mi-tableau (au moins 10 cm en retrait).

En cas de façades composites, la rénovation peut privilégier un ordonnancement architectural et traiter les autres baies en « traces » ou conserver la diversité stylistique des baies de l'édifice.

Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement aux baies anciennes.

Les encadrements et appuis des baies seront maintenus ou créés de façon conforme aux percements anciens tant lors des percements nouveaux que lors des adjonctions nouvelles.

Dans les adjonctions nouvelles aux bâtiments existants et lorsque la référence à des baies existantes n'a pas de raison d'être, les baies des fenêtres créées seront à dominante verticale de 3/2 ou 4/2, hormis pour les jours et baies d'attique. Dans le cas des bâtiments à ordonnancement régulier, elles seront axées par rapport aux autres baies formant la composition de la façade.

Les enduits de façades seront réalisés au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux non calibrés, finition talochée fin (ni ciment blanc, ni tyrolien), dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels.

En finition, sera appliqué un badigeon de chaux de grasse à deux couches croisées minimum, la primaire blanche et la secondaire teintées.

Sur les enduits hydrauliques conservés parce qu'en bon état, la finition se fera à la peinture minérale.

La teinte de l'enduit devra respecter le ton des enduits anciens utilisés dans le village : pierre locale et terre naturelle. Les façades de teinte vive et blanche sont interdites.

§4- Eléments techniques

Les blocs de climatiseurs sont interdits en façade donnant sur l'espace public, sauf s'ils sont dissimulés par un élément d'architecture intégré à la façade (menuiserie, grille, imposte, ...).

Les antennes paraboliques seront placées sur les souches des cheminées ou sur pignon non visible depuis l'espace public.

Les boîtiers de compteurs (eau, électricité, fibre optique, ...) doivent être encastrés dans un mur de clôture ou dans la construction.

§5- Clôtures

Clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique

Sauf à être des murs existants à rénover sans percées, les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre. Elles seront traitées en harmonie avec la façade principale et doublées d'une haie vive. Les teintes vives et blanches sont interdites.

Les grillages, les claustras, les matériaux plastiques, les matériaux légers de type canisse ainsi que les clôtures et palissades en bois sont interdits.

Clôtures édifiées en limites séparatives

Les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive.

§6- Façades commerciales

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service. Les baies vitrées sont autorisées.

Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans les ouvertures des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade. Les menuiseries seront en bois, acier ou aluminium laqué. Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs. Les bannes seront en toile, placées sous linteaux et entre tableaux.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

§1- Espaces libres et plantations

Les aires publiques de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Dans la bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement :

Les arbres de haute tige existants seront conservés.

Dans la bande de constructibilité secondaire :

Les arbres de haute tige existant seront conservés.

Les espaces de pleine terre végétalisés doivent représenter au minimum 70 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

§2- Eléments de patrimoine et de paysage à protéger

Les éléments de paysage et de patrimoine bâti identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 doivent être conservés et, au besoin, restaurés en respectant, révélant ou revalorisant les qualités architecturales du bâti ancien.

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

§1- Stationnement des véhicules motorisés :

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Habitation	Logement	1 place par logement
	Hébergement	1 place par unité d'hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Hôtels	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement
	Centre de congrès et d'exposition	

§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles d'habitations : il est imposé une place par logement et une surface de stationnement au moins égale à 3 m²,
- Pour les immeubles de bureaux : il est imposé surface de stationnement au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher de l'établissement.

SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX

Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

§1- Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

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

§2- Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

§1- Eau potable

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

§2- Eaux usées

Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux non domestiques :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

§3- Eaux pluviales

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

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

§4- Electricité et télécommunications

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

§5- Sécurité incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

<p>Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques</p>
--

Toute construction nouvelle ou travaux de rénovation devra prévoir les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

ZONE Uc

CARACTERE DE LA ZONE

- **La zone Uc** est une zone urbaine correspondant à des secteurs d'habitat individuel groupé, de densité modérée. Elle a vocation principale d'habitat mais admet une mixité des fonctions urbaines. La zone se compose des **secteurs Uc-1 et Uc-2** se différenciant par des hauteurs maximales différentes.

OBJECTIFS DU PADD

- Diversifier l'offre en logements
- Permettre la densification et le renouvellement du bâti
- Favoriser le confort des logements

RAPPEL

La zone est en tout ou partie concernée par les zones inondables issues du PPRI du bassin de l'Orbieu et par le périmètre de protection des Monuments Historiques du bourg de Fabrezan.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

§1- Destinations et sous-destinations :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	●		
	Exploitation forestière	●		
Habitation	Logement			●
	Hébergement			●
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		●	
	Restauration		●	
	Commerce de gros	●		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			●
	Cinéma		●	
	Hôtels		●	
	Autres hébergements touristiques	●		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			●
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		●	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			●
	Salles d'art et de spectacles			●
	Equipements sportifs			●
	Lieux de culte			●
	Autres équipements recevant du public			●
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	●		
	Entrepôt	●		
	Bureau			●
	Centre de congrès et d'exposition		●	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	●		

§2- Usages des sols et natures d'activité interdits :

- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé des caravanes, containers et mobil-homes
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

Article 2 – Types d’usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

§1- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :

Les constructions à destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de cinéma, d'hôtels, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, de centre de congrès et d'exposition ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité de l'habitat, au regard notamment des risques de nuisances, de salubrité et de sécurité publique.

§2- Usages des sols et natures d’activité admis sous conditions :

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d’une construction, d’une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

§1- Mixité fonctionnelle :

Non réglementé

§2- Mixité sociale :

Toute opération ou programme créant au moins 10 logements devra réserver au moins 20 % du nombre de logements créés à des logements locatifs sociaux ou à des logements en accession abordable.

SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l’implantation des constructions

Article 4 - Emprise au sol

L’emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d’assiette de la construction ou de l’opération.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

§1- Dispositions générales :

Les constructions peuvent être édifiées soit à l’alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, soit en retrait minimum de 3 mètres de cet alignement.

§2- Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- à l’intérieur d’une opération d’aménagement d’ensemble,

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Les piscines (bord franc du bassin) pourront être implantées en recul minimal de 1,50 mètre de l'alignement dès lors que la couverture n'excède pas 0,80 mètre de hauteur.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

§1- Dispositions générales

A moins qu'elles ne jouxtent les limites séparatives, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives contiguës à des zones A et N.

§2- Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Les piscines (bord franc du bassin) pourront être implantées en recul minimal de 1,50 mètre des limites séparatives.

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance (L) comptée horizontalement entre tout point de la façade de deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction la plus haute des deux avec un minimum de 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux piscines.

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

En secteur Uc-1 :

- 7 mètres au faîtage ou 5,50 mètres à l'acrotère,

En secteur Uc-2 :

- 6 mètres au faîtage ou 4,50 mètres à l'acrotère,

Pour l'extension de constructions existantes ou la reconstruction de bâtiments sinistrés dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle du bâtiment initial.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cette hauteur maximale pourra être dépassée suivant les besoins et caractéristiques techniques du projet.

Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

§1- Dispositions générales :

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

§2- Toitures

Les toitures seront de forme simple, à un ou deux pans, d'une pente ne pouvant excéder 35 %. Elles seront couvertes avec des tuiles canal ou mécaniques, en terre cuite de teinte claire.

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordements entre toits, soit en tant que terrasses accessibles, soit sur les volumes annexes de plain-pied (garage, ...).

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

§3- Façades

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes doivent se rapprocher des tons pierre, gris-beige, beige, beige rosé ou ocre ; les teintes blanches et vives sont interdites.

L'emploi de parements d'aspect pierre ou bois en habillage des façades n'est autorisé que partiellement, pour souligner ou animer un élément de la façade.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

§4- Eléments techniques

Les blocs de climatiseurs sont interdits en façade donnant sur l'espace public, sauf s'ils sont dissimulés par un élément d'architecture intégré à la façade (menuiserie, grille, imposte, ...).

Les antennes paraboliques seront placées sur les souches des cheminées ou sur pignon non visible depuis l'espace public.

Les boîtiers de compteurs (eau, électricité, fibre optique, ...) doivent être encastrés dans un mur de clôture ou dans la construction.

§5- Clôtures

Les clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres, avec un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout élément assurant une transparence, et doublées d'une haie vive. La teinte des enduits devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal (ton identique, plus clair ou plus foncé).

En limite séparative, les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive.

§6- Annexes

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
--

Non réglementé

Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent représenter au minimum 30 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Au minimum 60 % des espaces libres seront constitués d'espaces de pleine terre et végétalisés.

Les arbres de haute tige existant seront conservés.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires publiques de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places.

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

§1- Stationnement des véhicules motorisés :

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Habitation	Logement	2 places par logement 1 place par logement locatif social
	Hébergement	1 place par unité d'hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 30 m ² SDP
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Hôtels	1 place par unité d'hébergement
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place par tranche entamée de 30 m ² SDP
	Centre de congrès et d'exposition	

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de parkings collectifs à usage des visiteurs est exigée à hauteur de 0,5 place par logement créé.

§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles d'habitations : il est imposé une place par logement et une surface de stationnement au moins égale à 3 m²
- Pour les immeubles de bureaux : il est imposé surface de stationnement au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher de l'établissement.

SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX

Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

§1- Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

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

§2- Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

§1- Eau potable

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

§2- Eaux usées

Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux non domestiques :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

§3- Eaux pluviales

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

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

§4- Electricité et télécommunications

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

§5- Sécurité incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

<p>Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques</p>
--

Toute construction nouvelle ou travaux de rénovation devra prévoir les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

ZONE Ud

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ud est une zone urbaine correspondant à des secteurs d'habitat individuel isolé ou groupé, de densité faible à modérée. Elle a vocation principale d'habitat mais admet une mixité des fonctions urbaines. La zone se compose des **secteurs Ud-1, Ud-2 et Ud-3** se différenciant par des implantations et des hauteurs maximales différentes.

OBJECTIFS DU PADD

- Diversifier l'offre en logements
- Permettre la densification et le renouvellement du bâti
- Favoriser le confort des logements

RAPPEL

La zone est en tout ou partie concernée par les zones inondables issues du PPRI du bassin de l'Orbieu et par le périmètre de protection des Monuments Historiques du bourg de Fabrezan.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

§1- Destinations et sous-destinations :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	●		
	Exploitation forestière	●		
Habitation	Logement			●
	Hébergement			●
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		●	
	Restauration		●	
	Commerce de gros	●		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			●
	Cinéma		●	
	Hôtels		●	
	Autres hébergements touristiques	●		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			●
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		●	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			●
	Salles d'art et de spectacles			●
	Equipements sportifs			●
	Lieux de culte			●
	Autres équipements recevant du public			●
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	●		
	Entrepôt	●		
	Bureau			●
	Centre de congrès et d'exposition		●	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	●		

§2- Usages des sols et natures d'activité interdits :

- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé des caravanes, containers et mobil-homes
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

Article 2 – Types d’usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

§1- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :

Les constructions à destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de cinéma, d'hôtels, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, de centre de congrès et d'exposition ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité de l'habitat, au regard notamment des risques de nuisances, de salubrité et de sécurité publique.

§2- Usages des sols et natures d’activité admis sous conditions :

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d’une construction, d’une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

§1- Mixité fonctionnelle :

Non réglementé

§2- Mixité sociale :

Toute opération ou programme créant au moins 10 logements devra réserver au moins 20 % du nombre de logements créés à des logements locatifs sociaux ou à des logements en accession abordable.

SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l’implantation des constructions

Article 4 - Emprise au sol

L’emprise au sol des constructions ne peut excéder :

En secteur Ud-1 :

- 40 % de la superficie du terrain d’assiette de la construction ou de l’opération.

En secteurs Ud-2 et Ud-3 :

- 30% de la superficie du terrain d’assiette de la construction ou de l’opération.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

§1- Dispositions générales :

Les constructions peuvent être édifiées en recul de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale :

En secteurs Ud-1 et Ud-2 :

- 3 mètres minimum

En secteur Ud-3 :

- 6 mètres minimum

§2- Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Les piscines (bord franc du bassin) pourront être implantées en recul minimal de 1,50 mètre de l'alignement dès lors que la couverture n'excède pas 0,80 mètre de hauteur.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

§1- Dispositions générales

A moins qu'elles ne jouxtent les limites séparatives, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives contiguës à des zones A et N.

§2- Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Les piscines (bord franc du bassin) pourront être implantées en recul minimal de 1,50 mètre des limites séparatives.

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance (L) comptée horizontalement entre tout point de la façade de deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction la plus haute des deux avec un minimum de 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux piscines.

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

En secteurs Ud-1 et Ud-3 :

- 7 mètres au faîtage ou 5,50 mètres à l'acrotère,

En secteur Ud-2 :

- 6 mètres au faîtage ou 4,50 mètres à l'acrotère,

Pour l'extension de constructions existantes ou la reconstruction de bâtiments sinistrés dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle du bâtiment initial.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cette hauteur maximale pourra être dépassée suivant les besoins et caractéristiques techniques du projet.

Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

§1- Dispositions générales :

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

§2- Toitures

Les toitures seront de forme simple, à un ou deux pans, d'une pente ne pouvant excéder 35 %. Elles seront couvertes avec des tuiles canal ou mécaniques, en terre cuite de teinte claire.

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordements entre toits, soit en tant que terrasses accessibles, soit sur les volumes annexes de plain-pied (garage, ...).

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

§3- Façades

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes doivent se rapprocher des tons pierre, gris-beige, beige, beige rosé ou ocre ; les teintes blanches et vives sont interdites.

L'emploi de parements d'aspect pierre ou bois en habillage des façades n'est autorisé que partiellement, pour souligner ou animer un élément de la façade.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

§4- Eléments techniques

Les blocs de climatiseurs sont interdits en façade donnant sur l'espace public, sauf s'ils sont dissimulés par un élément d'architecture intégré à la façade (menuiserie, grille, imposte, ...).

Les antennes paraboliques seront placées sur les souches des cheminées ou sur pignon non visible depuis l'espace public.

§5- Clôtures

Les clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres, avec un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout élément assurant une transparence, et doublées d'une haie vive. La teinte des enduits devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal (ton identique, plus clair ou plus foncé).

En limite séparative, les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive.

Les boîtiers de compteurs (eau, électricité, fibre optique, ...) doivent être encastrés dans un mur de clôture ou dans la construction.

§6- Annexes

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent représenter au minimum :

En secteur Ud-1 :

- 40 % du terrain d’assiette de la construction ou de l’opération. Au minimum 60 % des espaces libres seront constitués d’espaces de pleine terre et végétalisés.

En secteurs Ud-2 et Ud-3 :

- 50 % du terrain d’assiette de la construction ou de l’opération. Au minimum 60 % des espaces libres seront constitués d’espaces de pleine terre et végétalisés.

Les arbres de haute tige existant seront conservés.

Les plantations nouvelles seront constituées d’essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires publiques de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre au moins pour 2 places.

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

§1- Stationnement des véhicules motorisés :

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Habitation	Logement	2 places par logement 1 place par logement locatif social
	Hébergement	1 place par unité d’hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 30 m ² SDP
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	1 place par unité d’hébergement
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Hôtels	En fonction de la capacité d’accueil, de l’utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l’établissement
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Lieux de culte	1 place par tranche entamée de 30 m ² SDP
	Autres équipements recevant du public	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Dans les opérations d’aménagement d’ensemble, la réalisation de parkings collectifs à usage des visiteurs est exigée à hauteur de 0,5 place par logement créé.

§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles d'habitations : il est imposé une place par logement et une surface de stationnement au moins égale à 3 m²
- Pour les immeubles de bureaux : il est imposé surface de stationnement au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher de l'établissement.

SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX**Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées****§1- Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

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

§2- Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**§1- Eau potable**

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

§2- Eaux usées

Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux non domestiques :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

§3- Eaux pluviales

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

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

§4- Electricité et télécommunications

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

§5- Sécurité incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Toute construction nouvelle ou travaux de rénovation devra prévoir les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ue est une zone urbaine à vocation d'activités économiques. Elle comprend un **secteur Ue-1** correspondant au secteur de la cave coopérative et de l'ancienne distillerie et un **secteur Ue-2** correspondant à la zone artisanale en entrée de ville depuis Lézignan.

OBJECTIFS DU PADD

- Redynamiser la zone artisanale
- Conforter la cave coopérative et reconvertir l'ancienne distillerie

RAPPEL

La zone est en tout ou partie concernée par le périmètre de protection des Monuments Historiques du bourg de Fabrezan.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D’ACTIVITE

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d’usages, affectations des sols, constructions et activités

§1- Destinations et sous-destinations :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	●		
	Exploitation forestière	●		
Habitation	Logement		●	
	Hébergement	●		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			●
	Restauration			●
	Commerce de gros			●
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			●
	Cinéma			●
	Hôtels	●		
	Autres hébergements touristiques	●		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			●
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			●
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			●
	Salles d'art et de spectacles			●
	Equipements sportifs	●		
	Lieux de culte	●		
	Autres équipements recevant du public			●
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			●
	Entrepôt			●
	Bureau			●
	Centre de congrès et d'exposition			●
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	●		

§2- Usages des sols et natures d’activité interdits :

- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé des caravanes, containers et mobil-homes
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d’usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers
- les installations classées pour la protection de l’environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d’habitations.

Article 2 – Types d’usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

§1- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :

Sont autorisés le confortement et l’extension limitée des logements existants dans la limite de 10 % de l’emprise au sol existante à la date d’approbation du plan local d’urbanisme.

§2- Usages des sols et natures d’activité admis sous conditions :

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d’une construction, d’une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l’implantation des constructions

Article 4 - Emprise au sol

L’emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d’assiette de la construction ou de l’opération.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

§1- Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l’alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

§2- Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour l’extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d’implantation ci-dessus,
- pour les équipements d’intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d’un élément patrimonial ou paysager.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

§1- Dispositions générales

A moins qu'elles ne jouxtent les limites séparatives, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives contiguës à des zones à vocation d'habitat ainsi que des zones A et N.

§2- Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance (L) comptée horizontalement entre tout point de la façade de deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction la plus haute des deux avec un minimum de 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

En secteur Ue-1 :

- 12 mètres au faîtage,

En secteur Ue-2 :

- 7 mètres au faîtage.

Pour l'extension de constructions existantes ou la reconstruction de bâtiments sinistrés dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle du bâtiment initial.

Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

§1- Dispositions générales :

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

§2- Toitures

Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant (tôle, bardage métallique, verrière, ...) sont interdits ou doivent être traités de façon à ne pas présenter ces caractéristiques.

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

§3- Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes de la construction.

Les matériaux de parement de façades d'aspect brillant et réfléchissant (tôle, bardage métallique, ...) sont interdits ou doivent être traités de façon à ne pas présenter ces caractéristiques.

§4- Éléments techniques

Les systèmes de climatisation et tout élément technique visibles depuis le domaine public devront être traités par des locaux annexes ou accolés au bâtiment et traités en façade, toiture et menuiserie comme le bâtiment principal.

§5- Clôtures :

Sauf nécessité technique liée à la sécurité, les clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres, avec un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout élément assurant une transparence, et doublées d'une haie vive. La teinte des enduits devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal (ton identique, plus clair ou plus foncé).

En limite séparative, les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
--

Non réglementé

Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

§1- Espaces libres et plantations

Les espaces de pleine terre doivent représenter au minimum 10 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération et être végétalisés.

Les arbres de haute tige existant seront conservés.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires publiques de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places.

§2- Surfaces éco-aménagées

Non réglementé

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

§1- Stationnement des véhicules motorisés :

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 20 m ² SDP
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche entamée de 20 m ² SDP
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles de bureaux : il est imposé surface de stationnement au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher de l'établissement.

SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX**Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées****§1- Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

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

§2- Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**§1- Eau potable**

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

§2- Eaux uséesEaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux non domestiques :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

§3- Eaux pluviales

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

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

§4- Electricité et télécommunications

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

§5- Sécurité incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Toute construction nouvelle ou travaux de rénovation devra prévoir les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

ZONE Up

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Up est une zone urbaine à vocation d'équipements publics correspondant aux équipements socio-culturels, sportifs et de loisirs du bourg de Fabrezan et du hameau de Villerouge-la-Crémade.

OBJECTIFS DU PADD

- Conforter les polarités d'équipements publics

RAPPEL

La zone est en tout ou partie concernée par les zones inondables issues du PPRI du bassin de l'Orbieu et par le périmètre de protection des Monuments Historiques du bourg de Fabrezan.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

§1- Destinations et sous-destinations :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	●		
	Exploitation forestière	●		
Habitation	Logement	●		
	Hébergement	●		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	●		
	Restauration	●		
	Commerce de gros	●		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	●		
	Cinéma	●		
	Hôtels	●		
	Autres hébergements touristiques	●		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	●		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	●		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			●
	Salles d'art et de spectacles	●		
	Equipements sportifs			●
	Lieux de culte	●		
	Autres équipements recevant du public			●
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	●		
	Entrepôt	●		
	Bureau	●		
	Centre de congrès et d'exposition	●		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	●		

§2- Usages des sols et natures d'activité interdits :

- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé des caravanes, containers et mobil-homes
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

Article 2 – Types d’usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

§1- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :

Non réglementé

§2- Usages des sols et natures d’activité admis sous conditions :

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d’une construction, d’une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l’implantation des constructions

Article 4 - Emprise au sol

L’emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d’assiette de la construction ou de l’opération.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

§1- Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées soit à l’alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, soit en recul minimum de 3 mètres de cet alignement.

§2- Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour l’extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d’implantation ci-dessus,
- lorsque cela est justifié par la préservation d’un élément patrimonial ou paysager.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

§1- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives. Une implantation en limite séparative est autorisée uniquement lorsque la parcelle voisine est située en zone Up.

Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives contiguës à des zones A et N.

§2- Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Pour l'extension de constructions existantes ou la reconstruction de bâtiments sinistrés dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle du bâtiment initial.

Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

§1- Dispositions générales :

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

§2- Toitures

Les toitures seront de forme simple, à un ou deux pans, d'une pente ne pouvant excéder 35 %. Elles seront couvertes avec des tuiles canal (tuiles rondes romanes) ou tuiles canal à emboîtement, en terre cuite de teinte claire. Les toitures terrasses sont admises.

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

§3- Façades

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes doivent se rapprocher des tons pierre, gris-beige, beige, beige rosé ou ocre ; les teintes blanches et vives sont interdites.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

§4- Eléments techniques

Les systèmes de climatisation et tout élément technique visibles depuis le domaine public devront être traités par des locaux annexes ou accolés au bâtiment et traités en façade, toiture et menuiserie comme le bâtiment principal.

§5- Clôtures

Les clôtures devront respecter la perméabilité hydraulique et le libre écoulement des eaux. Si elles sont nécessaires, elles seront constituées de grillage sans mur bahut et doublées de préférence d'une haie vive.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent représenter au minimum 30 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Au minimum 80 % des espaces libres seront constitués d'espaces de pleine terre et végétalisés.

Les arbres de haute tige existant seront conservés.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places et traitées en matériau perméable.

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

§1- Stationnement des véhicules motorisés :

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Non réglementé

SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX

Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

§1- Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

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

§2- Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

§1- Eau potable

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

§2- Eaux usées

Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux non domestiques :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

§3- Eaux pluviales

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

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

§4- Electricité et télécommunications

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

§5- Sécurité incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Toute construction nouvelle ou travaux de rénovation devra prévoir les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

ZONE Ut

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ut est une zone urbaine à vocation touristique correspondant au camping du hameau de Villerouge-la-Crémade.

OBJECTIFS DU PADD

- Conforter l'hébergement touristique

RAPPEL

La zone est en tout ou partie concernée par le périmètre de protection du Monument Historique de l'église de Villerouge-la-Crémade.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

§1- Destinations et sous-destinations :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	●			
	Exploitation forestière	●			
Habitation	Logement		●		
	Hébergement	●			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		●		
	Restauration		●		
	Commerce de gros	●			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	●			
	Cinéma		●		
	Hôtels	●			
	Autres hébergements touristiques				●
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	●			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		●		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	●			
	Salles d'art et de spectacles		●		
	Equipements sportifs		●		
	Lieux de culte				
	Autres équipements recevant du public	●			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	●			
	Entrepôt	●			
	Bureau		●		
	Centre de congrès et d'exposition	●			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	●			

§2- Usages des sols et natures d'activité interdits :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers.

Article 2 – Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

§1- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :

Les constructions à destination de logement, d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de cinéma, de salle d'art et de spectacle, d'équipements sportifs et de bureau ne peuvent être autorisées que si elles sont liées et accessoires à un hébergement touristique implanté dans la zone.

Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité d'hébergements touristiques, au regard notamment des risques de nuisances, de salubrité et de sécurité publique.

§2- Usages des sols et natures d'activité admis sous conditions :

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

Article 4 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
--

§1- Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

§2- Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
--

§1- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives. Une implantation en limite séparative est autorisée uniquement lorsque la parcelle voisine est située en zone Ut.

§2- Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
--

Non réglementé

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

Pour l'extension de constructions existantes ou la reconstruction de bâtiments sinistrés dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle du bâtiment initial.

Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

§1- Dispositions générales :

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

§2- Toitures

Les toitures seront de forme simple, à un ou deux pans, d'une pente ne pouvant excéder 35 %. Elles seront couvertes avec des tuiles canal ou mécaniques, en terre cuite de teinte claire. Les toitures terrasses sont admises.

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

§3- Façades

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes doivent se rapprocher des tons pierre, gris-beige, beige, beige rosé ou ocre ; les teintes blanches et vives sont interdites.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

§4- Clôtures

Si elles sont nécessaires, elles seront constituées de grillage sans mur bahut et doublées de préférence d'une haie vive.

§5- Annexes

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent représenter au minimum 60 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Au minimum 80 % des espaces libres seront constitués d'espaces de pleine terre et végétalisés.

Les arbres de haute tige existant seront conservés.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places et traitées en matériau perméable.

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

§1- Stationnement des véhicules motorisés :

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Habitation	Logement	2 places par logement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement
	Restauration	
	Cinéma	
	Autres hébergements touristiques	1 place par unité d'hébergement
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacle	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement
	Equipements sportifs	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement

§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Sans objet

SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX

Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

§1- Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

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

§2- Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

§1- Eau potable

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

§2- Eaux usées

Eaux usées domestiques :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités dans le milieu naturel est strictement interdite.

Eaux de vidange des piscines :

Le rejet des eaux de piscines provenant de la vidange du bassin ou du nettoyage des filtres dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

Les eaux de vidanges des piscines seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales, soit sur la parcelle, après neutralisation du désinfectant et selon un débit limité et régulier. Aucun écoulement des eaux sur les propriétés voisines ne peut être réalisé.

§3- Eaux pluviales

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

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

§4- Electricité et télécommunications

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

§5- Sécurité incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

<p>Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques</p>
--

Toute construction nouvelle ou travaux de rénovation devra prévoir les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

ZONE Uv

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uv est une zone urbaine correspondant aux secteurs d'habitat individuel isolé ou groupé développés autour des noyaux historiques du hameau de Villerouge-la-Crémade. Elle a vocation principale d'habitat mais admet une mixité des fonctions urbaines. La zone se compose du **secteur Uv-1** de densité modérée, comprenant un **sous-secteur Uv-1a** de hauteur limitée, et du **secteur Uv-2** de très faible densité.

OBJECTIFS DU PADD

- Organiser la densification du tissu bâti existant
- Adapter la densification aux qualités paysagères et environnementales du hameau

RAPPEL

La zone est en tout ou partie concernée par le périmètre de protection du Monument Historique de l'église de Villerouge-la-Crémade.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

§1- Destinations et sous-destinations :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	•		
	Exploitation forestière	•		
Habitation	Logement			•
	Hébergement			•
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		•	
	Restauration		•	
	Commerce de gros	•		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			•
	Cinéma	•		
	Hôtels		•	
	Autres hébergements touristiques	•		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			•
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		•	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			•
	Salles d'art et de spectacles			•
	Equipements sportifs			•
	Lieux de culte			•
	Autres équipements recevant du public			•
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	•		
	Entrepôt	•		
	Bureau	•		
	Centre de congrès et d'exposition	•		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	•		

§2- Usages des sols et natures d'activité interdits :

- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé des caravanes, containers et mobil-homes
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

Article 2 – Types d’usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

§1- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :

Les constructions à destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d’hôtels, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité de l'habitat, au regard notamment des risques de nuisances, de salubrité et de sécurité publique.

§2- Usages des sols et natures d’activité admis sous conditions :

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d’une construction, d’une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l’implantation des constructions

Article 4 - Emprise au sol

L’emprise au sol des constructions ne peut excéder :

En secteurs Uv-1 et Uv-1a :

- 30 % de la superficie du terrain d’assiette de la construction ou de l’opération.

En secteur Uv-2 :

- 10 % de la superficie du terrain d’assiette de la construction ou de l’opération.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

§1- Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 3 mètres de l’alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale :

§2- Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- à l’intérieur d’une opération d’aménagement d’ensemble,

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Les piscines (bord franc du bassin) pourront être implantées en recul minimal de 1,50 mètre de l'alignement dès lors que la couverture n'excède pas 0,80 mètre de hauteur.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

§1- Dispositions générales

A moins qu'elles ne jouxtent les limites séparatives, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives contiguës à des zones A et N.

§2- Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Les piscines (bord franc du bassin) pourront être implantées en recul minimal de 1,50 mètre des limites séparatives.

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance (L) comptée horizontalement entre tout point de la façade de deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction la plus haute des deux avec un minimum de 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux piscines.

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

En secteurs Uv-1 et Uv-2 :

- 7 mètres au faîtage ou 5,50 mètres à l'acrotère,

En secteurs Uv-1a :

- 5,50 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère,

Pour l'extension de constructions existantes ou la reconstruction de bâtiments sinistrés dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle du bâtiment initial.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cette hauteur maximale pourra être dépassée suivant les besoins et caractéristiques techniques du projet.

Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

§1- Dispositions générales :

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

§2- Toitures

Les toitures seront de forme simple, à un ou deux pans, d'une pente ne pouvant excéder 35 %. Elles seront couvertes avec des tuiles canal ou mécaniques, en terre cuite de teinte claire.

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordements entre toits, soit en tant que terrasses accessibles, soit sur les volumes annexes de plain-pied (garage, ...).

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

§3- Façades

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes seront en accord avec la terre locale, de chamois à violacée, de rouille à rosé. Les teintes blanches et vives sont interdites.

L'emploi de parements d'aspect pierre ou bois en habillage des façades n'est autorisé que partiellement, pour souligner ou animer un élément de la façade.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

§4- Éléments techniques

Les blocs de climatiseurs sont interdits en façade donnant sur l'espace public, sauf s'ils sont dissimulés par un élément d'architecture intégré à la façade (menuiserie, grille, imposte, ...).

Les antennes paraboliques seront placées sur les souches des cheminées ou sur pignon non visible depuis l'espace public.

§5- Clôtures

Les clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres, avec un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout élément assurant une transparence, et doublées d'une haie vive. La teinte des enduits devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal (ton identique, plus clair ou plus foncé).

En limite séparative, les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive.

§6- Annexes

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent représenter au minimum :

En secteurs Uv-1 et Uv-1a :

- 50 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Au minimum 60 % des espaces libres seront constitués d'espaces de pleine terre et végétalisés.

En secteur Uv-2 :

- 70 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Au minimum 60 % des espaces libres seront constitués d'espaces de pleine terre et végétalisés.

Les arbres de haute tige existant seront conservés.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires publiques de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places.

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

§1- Stationnement des véhicules motorisés :

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Habitation	Logement	2 places par logement 1 place par logement locatif social
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 30 m ² SDP
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hotels	1 place par unité d'hébergement
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de parkings collectifs à usage des visiteurs est exigée à hauteur de 0,5 place par logement créé.

§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles d'habitations : il est imposé une place par logement et une surface de stationnement au moins égale à 3 m²

SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX

Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

§1- Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

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

§2- Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

§1- Eau potable

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

§2- Eaux usées

Eaux usées :

Dans l'ensemble des secteurs :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

En secteur Uv-1a :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités dans le milieu naturel est strictement interdite.

Eaux non domestiques :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

§3- Eaux pluviales

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

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

§4- Electricité et télécommunications

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

§5- Sécurité incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Toute construction nouvelle ou travaux de rénovation devra prévoir les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **AU** est une zone à urbaniser couvrant les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, après réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains. La zone se compose de deux secteurs :

- **Le secteur AU2** : secteur de développement urbain en entrée Ouest (secteur Camplong) pour la réalisation d'un programme mixte de logements locatifs sociaux, comprenant des logements adaptés aux seniors et aux personnes à mobilité réduite, et d'habitat inclusif pour les seniors,
- **Le secteur AU1** : secteur de développement urbain en entrée Ouest (secteur Rouayra) pour la réalisation d'un programme de logements en accession libre.

OBJECTIFS DU PADD

- Répondre à la pression résidentielle
- Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité de l'habitat
- Développer une offre en logements adaptés et accessibles
- Compléter la gamme d'équipements publics

RAPPEL

La zone est en tout ou partie concernée par le périmètre de protection des Monuments Historiques du bourg de Fabrezan.

Chaque secteur de la zone est concerné par des orientations d'aménagement et de programmation propres.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	•		
	Exploitation forestière	•		
Habitation	Logement			•
	Hébergement			•
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		•	
	Restauration		•	
	Commerce de gros	•		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			•
	Cinéma	•		
	Hôtels	•		
	Autres hébergements touristiques	•		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			•
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		•	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			•
	Salles d'art et de spectacles			•
	Equipements sportifs			•
	Lieux de culte	•		
	Autres équipements recevant du public			•
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	•		
	Entrepôt	•		
	Bureau		•	
	Centre de congrès et d'exposition	•		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	•		

§2- Usages des sols et natures d'activité interdits :

- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé des caravanes, containers et mobil-homes
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

Article 2 – Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

§1- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :

Les constructions à destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et de bureau ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité de l'habitat, au regard notamment des risques de nuisances, de salubrité et de sécurité publique.

§2- Usages des sols et natures d'activité admis sous conditions :

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

§3- Modalités d'urbanisation

Dans chaque secteur, les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation propres à chaque secteur.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

§1- Mixité fonctionnelle :

Non réglementé

§2- Mixité sociale :Secteur AUs :

La mixité sociale sera assurée par la production, sur le total de logement créés à l'échelle du secteur, de :

- 50 % de logements locatifs sociaux,
- 40 % de logements locatifs adaptés aux seniors autonomes et personnes à mobilité réduite.

SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions**

Article 4 - Emprise au sol

Dans chaque secteur, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

§1- Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées en retrait entre 0 et 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

§2- Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Les piscines (bord franc du bassin) pourront être implantées en recul minimal de 1,5 mètre de l'alignement dès lors que la couverture n'excède pas 0,80 mètre de hauteur.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

§1- Dispositions générales

A moins qu'elles ne jouxtent les limites séparatives, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives contiguës à des zones A et N.

§2- Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Les piscines (bord franc du bassin) pourront être implantées en recul minimal de 1,50 mètre des limites séparatives.

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance (L) comptée horizontalement entre tout point de la façade de deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction la plus haute des deux avec un minimum de 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

Secteur AU1 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres au faîtage ou 5,50 mètres à l'acrotère.

Secteur AUs :

Sous réserve des dispositions des orientations d'aménagement et de programmation, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage ou 7,50 mètres à l'acrotère.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ces hauteurs maximales pourront être dépassées suivant les besoins et caractéristiques techniques du projet.

Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

§1- Dispositions générales :

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

§2- Toitures

Les toitures seront de forme simple, à un ou deux pans, d'une pente ne pouvant excéder 35 %. Elles seront couvertes avec des tuiles canal ou mécaniques, en terre cuite de teinte claire.

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordements entre toits, soit en tant que terrasses accessibles, soit sur les volumes annexes de plain-pied (garage, ...).

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

§3- Façades

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes doivent se rapprocher des tons pierre, gris-beige, beige, beige rosé ou ocre ; les teintes blanches et vives sont interdites.

L'emploi de parements d'aspect pierre ou bois en habillage des façades n'est autorisé que partiellement, pour souligner ou animer un élément de la façade.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

§4- Clôtures

Les clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique seront composées d'un mur d'une hauteur maximum de 1,40 mètre et doublées d'une haie vive. La teinte des enduits devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal (ton identique, plus clair ou plus foncé).

En limite séparative, les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive.

Sur les limites séparatives avec les zones A ou N, il est fait obligation de planter une haie composée d'essences locales en mélange (se référer à la fiche « Planter une haie champêtre » reportée en annexe du présent règlement).

§4- Annexes

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent représenter au minimum 30 % du terrain d’assiette de la construction ou de l’opération. Au minimum 60 % des espaces libres seront constitués d’espaces de pleine terre et végétalisés.

Les arbres de haute tige existant seront conservés.

Les plantations nouvelles seront constituées d’essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre au moins pour 2 places et traitées en matériaux perméables.

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

§1- Stationnement des véhicules motorisés :

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Habitation	Logement	2 places par logement 1 place par logement locatif social
	Hébergement	1 place par unité d’hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 30 m ² SDP
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En fonction de la capacité d’accueil, de l’utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l’établissement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	

	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place par tranche entamée de 20 m ² SDP

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de parkings collectifs à usage des visiteurs est exigée à hauteur de 0,5 place par logement créé.

§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles d'habitations : il est imposé une place par logement et une surface de stationnement au moins égale à 3 m²
- Pour les immeubles de bureaux : il est imposé surface de stationnement au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher de l'établissement.

SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX

Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

§1- Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

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

§2- Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

<p>Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</p>
--

§1- Eau potable

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

§2- Eaux usées

Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux non domestiques :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

§3- Eaux pluviales

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées et débits de fuite :

- Création d'un volume de rétention équivalent à 120 l/m² imperméabilisé
- Dans le cas de rétention des eaux pluviales à la parcelle : seules les rétentions temporaires en toiture ou les rétentions au sol (cuve de stockage) pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation seront autorisées.

§4- Electricité et télécommunications

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

§5- Sécurité incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

<p>Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques</p>
--

Toute construction nouvelle ou travaux de rénovation devra prévoir les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

ZONE AU0

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **AU0** est une zone à urbaniser correspondant à un secteur de développement urbain dans le quartier de Sainte-Elisabeth pour la réalisation d'une opération de logements, dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

OBJECTIFS DU PADD

- Répondre à la pression résidentielle

RAPPEL

La zone est en tout ou partie concernée par le périmètre de protection des Monuments Historiques du bourg de Fabrezan.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D’ACTIVITE

L’ouverture à l’urbanisation de la zone est subordonnée à la réalisation des travaux nécessaires pour satisfaire les besoins en eau potable de la population à l’échelle de la commune en période de pointe.

SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sans objet

SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX

Sans objet

ZONE AUe

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **AUe** est une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques dans le prolongement de la zone artisanale en entrée de ville.

OBJECTIFS DU PADD

- Redynamiser la zone artisanale
- Diversifier les activités économiques

RAPPEL

La zone est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation propres.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

§1- Destinations et sous-destinations :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	●		
	Exploitation forestière	●		
Habitation	Logement	●		
	Hébergement	●		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			●
	Restauration			●
	Commerce de gros			●
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			●
	Cinéma	●		
	Hôtels	●		
	Autres hébergements touristiques	●		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	●		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			●
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	●		
	Salles d'art et de spectacles	●		
	Equipements sportifs	●		
	Lieux de culte	●		
	Autres équipements recevant du public	●		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			●
	Entrepôt			●
	Bureau			●
	Centre de congrès et d'exposition	●		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	●		

§2- Usages des sols et natures d'activité interdits :

- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé des caravanes, containers et mobil-homes
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs.

Article 2 – Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

§1- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :

Sans objet

§2- Usages des sols et natures d'activité admis sous conditions :

Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers sous réserve du traitement de prévention des effluents pour non pollution des sols.

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

§3- Modalités d'urbanisation

Les constructions seront autorisées soit lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation propres à la zone.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

Article 4 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

§1- Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

§2- Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

§1- Dispositions générales

A moins qu'elles ne jouxtent les limites séparatives, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives contiguës à des zones à vocation d'habitat ainsi que des zones A et N.

§2- Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance (L) comptée horizontalement entre tout point de la façade de deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction la plus haute des deux avec un minimum de 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres au faîtage.

Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

§1- Dispositions générales :

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

§2- Toitures

Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant (tôle, bardage métallique, verrière, ...) sont interdits ou doivent être traités de façon à ne pas présenter ces caractéristiques.

§3- Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes de la construction.

Les matériaux de parement de façades d'aspect brillant et réfléchissant (tôle, bardage métallique, ...) sont interdits ou doivent être traités de façon à ne pas présenter ces caractéristiques.

§4- Eléments techniques

Les systèmes de climatisation et tout élément technique visibles depuis le domaine public devront être traités par des locaux annexes ou accolés au bâtiment et traités en façade, toiture et menuiserie comme le bâtiment principal.

§5- Clôtures :

Sauf nécessité technique liée à la sécurité, les clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique seront composées d'un mur d'une hauteur maximum de 1,40 mètre et doublées d'une haie vive. La teinte des enduits devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal (ton identique, plus clair ou plus foncé).

En limite séparative, les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive.

Sur les limites séparatives avec les zones A ou N, il est fait obligation de planter une haie composée d'essences locales en mélange (se référer à la fiche « Planter une haie champêtre » reportée en annexe du présent règlement).

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
--

Non réglementé

Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

§1- Espaces libres et plantations

Les espaces de pleine terre doivent représenter au minimum 10 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération et être végétalisés.

Les arbres de haute tige existant seront conservés.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places et traitées en matériaux perméables.

§2- Surfaces éco-aménagées

Non réglementé

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

§1- Stationnement des véhicules motorisés :

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 20 m ² SDP
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche entamée de 20 m ² SDP
	Entrepôt	
	Bureau	

§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles de bureaux : il est imposé surface de stationnement au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher de l'établissement.

SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX

Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

§1- Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

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

§2- Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

§1- Eau potable

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

§2- Eaux usées

Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux non domestiques :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

§3- Eaux pluviales

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées et débits de fuite :

- Création d'un volume de rétention équivalent à 120 l/m² imperméabilisé
- Dans le cas de rétention des eaux pluviales à la parcelle : seules les rétentions temporaires en toiture ou les rétentions au sol (cuve de stockage) pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation seront autorisées.

§4- Electricité et télécommunications

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

§5- Sécurité incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

<p>Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques</p>
--

Toute construction nouvelle ou travaux de rénovation devra prévoir les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

OBJECTIFS DU PADD

- Préserver et valoriser le potentiel agronomique des terres
- Préserver la qualité paysagère des espaces agricoles

RAPPEL

La zone est en tout ou partie concernée par :

- des éléments de paysage et de patrimoine à protéger,
- les zones inondables issues du PPRI du bassin de l'Orbieu,
- le site inscrit de Notre-Dame de la Consolation,
- le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

Article 2 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées**, sous réserve des conditions suivantes :

Est admis un logement accessoire par exploitation et l'extension de ceux existants, dès lors que ce logement est justifié par la présence permanente et rapprochée de l'exploitation, dans les conditions cumulatives suivantes :

- le logement doit être édifié concomitamment ou postérieurement aux bâtiments de l'exploitation à laquelle il se rapporte ;
- le logement ne pourra excéder une surface de plancher de 150 m² par exploitation et une emprise au sol totale de 30 m² pour les annexes (y compris les piscines) ;
- le logement et ses annexes seront implantés en continuité des bâtiments de l'exploitation ou en tous points dans un rayon maximal de 50 mètres linéaires autour des bâtiments de l'exploitation (sauf contrainte topographique ou environnementale justifiée) ;

- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- **Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière effective du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- **Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à une exploitation agricole**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- la surface de plancher des habitations existantes auxquelles elles se rapportent doit être supérieure ou égale à 70 m² ;
- les extensions et annexes ne doivent pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire ;
- les extensions ne pourront pas excéder 30 % de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire et de 150 m² de surface de plancher totale (existant + extensions) ;

→ les annexes, y compris les piscines, seront édifiées en tous points dans un rayon maximal de 25 mètres linéaires à compter du nu extérieur de la façade de l'habitation à laquelle elles se rapportent. Elles ne pourront excéder une emprise au sol totale de 30 m².

- **Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements** dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction ou de travaux autorisés dans la zone ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

Article 4 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est définie, le cas échéant, à l'article 2 ci-dessus.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

§1- Dispositions générales

Les constructions devront s'implanter en recul minimum de :

- 35 mètres de l'axe des routes départementales 611 et 613,
- 25 mètres de l'axe des routes départementales 611 et 613 pour les bâtiments agricoles,
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

§2- Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- lorsque le projet s'insère dans un ensemble de constructions existantes marquant un retrait différent, dans le but de former une unité architecturale,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements, réseaux et infrastructures d'intérêt collectif nécessitant la proximité de la route,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager,
- lorsque cela est justifié par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d'inondation, risque de feu de forêt, ...).

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

§1- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2 \geq 5$ m).

Les constructions et installations seront implantées en recul minimum de 50 mètres des limites des espaces boisés classés.

§2- Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- lorsque le projet s'insère dans un ensemble de constructions existantes marquant un retrait différent, dans le but de former une unité architecturale,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager,
- lorsque cela est justifié par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d'inondation, risque de feu de forêt, ...).

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées au minimum à 3 mètres les unes des autres.

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

- 7 mètres au faîtage ou 5,50 mètres à l'acrotère pour les logements ou la hauteur de la construction existante pour les extensions des habitations existantes,
- 10 mètres au faîtage pour les autres constructions.

Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

§1- Dispositions générales

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

§2- Dispositions applicables aux habitations

Toitures :

Les toitures seront de forme simple, à un ou deux pans, d'une pente ne pouvant excéder 35 %. Elles seront couvertes avec des tuiles canal ou mécaniques, en terre cuite de teinte claire.

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordements entre toits, soit en tant que terrasses accessibles, soit sur les volumes annexes de plain-pied (garage, ...).

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

Façades :

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes doivent se rapprocher des tons pierre, gris-beige, beige, beige rosé ou ocre ; les teintes blanches et vives sont interdites.

L'emploi de parements d'aspect pierre ou bois en habillage des façades n'est autorisé que partiellement, pour souligner ou animer un élément de la façade.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

Clôtures :

Les clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique ne pourront excéder 0,60 mètre de hauteur, éventuellement surmontées d'une grille, d'un grillage ou de tout élément assurant une transparence, dans la limite d'une hauteur totale de 2 mètres. La teinte des enduits devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal (ton identique, plus clair ou plus foncé). Elles seront de préférence doublées d'une haie vive.

En limite séparative, les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive.

Les clôtures autres que celles en limite des voies et emprises publiques favoriseront la circulation de la petite faune terrestre selon des dispositifs appropriés, tels que :

- pose d'une clôture à maille lâches (minimum 15 cm x 15 cm) et, si la taille des mailles est inégale entre le haut et le bas de la clôture, avec les plus grosses mailles disposées au pied de la clôture ;
- surélévation de la clôture de 10 à 20 cm par rapport au niveau du sol ;
- aménagements de trous dans la clôture d'une taille minimale de 15 cm x 15 cm et disposés tous les 15 m environ.

Annexes :

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

§3- Dispositions applicables aux autres bâtiments

Toitures :

Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant (tôle, bardage métallique, verrière, ...) sont interdits ou doivent être traités de façon à ne pas présenter ces caractéristiques.

Façades :

Les façades doivent résulter directement des volumes de la construction.

La teinte des enduits doit se rapprocher des tons pierre, gris-beige, beige, beige rosé ou ocre ; les teintes blanches et les couleurs vives sont interdites. Dans les environs de Villerouge-la-Crémade, les enduits seront en tonalité en accord avec la terre locale, de chamois à violacée, de rouille à rosé.

Les matériaux de parement de façades d'aspect brillant et réfléchissant (tôle, bardage métallique, ...) sont interdits ou doivent être traités de façon à ne pas présenter ces caractéristiques.

Clôtures (hors clôtures agricoles) :

Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de hauteur. Les clôtures maçonnées seront enduites sur les deux faces et doublées d'une haie vive.

Sous réserve des exigences de sécurité des équipements d'intérêt collectif et de services publics, les clôtures autres que celles en limite des voies et emprises publiques favoriseront la circulation de la petite faune terrestre selon des dispositifs appropriés, tels que :

- pose d'une clôture à maille lâches (minimum 15 cm x 15 cm) et, si la taille des mailles est inégale entre le haut et le bas de la clôture, avec les plus grosses mailles disposées au pied de la clôture ;
- surélévation de la clôture de 10 à 20 cm par rapport au niveau du sol ;
- aménagements de trous dans la clôture d'une taille minimale de 15 cm x 15 cm et disposés tous les 15 m environ.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

§1- Espaces libres et plantations

Dans le cadre de projets de constructions :

- Les arbres de haute tige existant seront conservés ou, à défaut, remplacés par des plantations de taille et de valeur équivalentes sur la même unité foncière.
- Les constructions et installations nouvelles et les extensions et annexes des habitations existantes doivent prévoir un accompagnement paysager garantissant une insertion dans le site par la plantation de haies vives et/ou d'arbres de haute tige.
- Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.
- Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

- Les logements accessoires à l'exploitation ainsi que les extensions et annexes des habitations existantes doivent s'accompagner de la mise en place de haies anti-dérive au contact des espaces cultivés, destinées à limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation.
- Des écrans végétaux viendront masquer les dépôts extérieurs de matériels.
- Les aires de stationnement doivent être traitées en matériaux perméables.

§2- Eléments de patrimoine et de paysage à protéger

Les éléments de paysage et de patrimoine bâti identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 doivent être conservés et, au besoin, restaurés.

Les linéaires boisés identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 doivent être conservés et, au besoin, renforcés pour leur rôle de masque paysager depuis les voies publiques sur les constructions et installations autorisées en secteur Nd et Ns.

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

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

SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX

Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

§1- Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

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

§2- Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

§1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté 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.

§2- Eaux uséesEaux usées domestiques :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités dans le milieu naturel est strictement interdite.

Eaux de vidange des piscines :

Le rejet des eaux de piscines provenant de la vidange du bassin ou du nettoyage des filtres dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

Les eaux de vidanges des piscines seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales, soit sur la parcelle, après neutralisation du désinfectant et selon un débit limité et régulier. Aucun écoulement des eaux sur les propriétés voisines ne peut être réalisé.

Effluents d'origine agricole :

Le rejet des effluents d'origine agricole dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

§3- Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est encouragée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

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

§4- Electricité et télécommunications

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

§5- Sécurité incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques
--

Non réglementé

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique, 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. La zone comprend sept secteurs particuliers :

- **Le secteur Na** correspondant à des espaces patrimoniaux inconstructibles autour de la chapelle Notre-Dame de la Consolation et de l'église Saint-Etienne de Villerouge.
- **Le secteur Nc** correspondant au site de la carrière.
- **Le secteur Nd** destiné au projet de déchetterie intercommunale.
- **Le secteur Ne** correspondant à des équipements d'intérêt collectif (cimetière, stations d'épuration).
- **Le secteur Np** correspondant au projet de parking paysager de Fabrezan.
- **Le secteur Nr** soumis à un risque de chute de blocs et destiné à des équipements hydrauliques.
- **Le secteur Ns** destiné à l'accueil d'installations de production d'énergies renouvelables.

OBJECTIFS DU PADD

- Protéger les milieux naturels et forestiers et les paysages emblématiques
- Protéger la biodiversité, la trame verte et bleue et les continuités écologiques
- Protéger et valoriser les ressources naturelles
- Prendre en compte les risques naturels
- Permettre des usages particuliers : équipements d'intérêt collectif, valorisation des ressources naturelles, gestion des risques

RAPPEL

La zone est en tout ou partie concernée par :

- des éléments de paysage et de patrimoine à protéger,
- les zones inondables issues du PPRI du bassin de l'Orbieu,
- le site inscrit de Notre-Dame de la Consolation,
- le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

Article 2 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

§1- En secteur N, à l'exception des secteurs de zone visés ci-après

Sous réserve des dispositions particulières ci-après, sont autorisées les constructions et installations suivantes :

- **Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière effective du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les installations et aménagements légers nécessaires à la gestion des sites et à leur ouverture au public,**
- **Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à une exploitation agricole,** dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - la surface de plancher des habitations existantes auxquelles elles se rapportent doit être supérieure ou égale à 70 m² ;
 - les extensions et annexes ne doivent pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - les extensions ne pourront pas excéder 30 % de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire et de 150 m² de surface de plancher totale (existant + extensions) ;
 - les annexes, y compris les piscines, seront édifiées en tous points dans un rayon maximal de 25 mètres linéaires à compter du nu extérieur de la façade de l'habitation à laquelle elles se rapportent. Elles ne pourront excéder une emprise au sol totale de 30 m², ramenée à 20 m² **dans les zones de risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel.**
- **Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements** dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction ou de travaux autorisés dans la zone ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole.

§2- En secteur Na

- Seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux et aménagements liés à **l'entretien et à la mise en valeur des monuments historiques et des sites.**

§3- En secteur Nc

- Seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux et aménagements liés à l'**activité de carrière et d'exploitation du sous-sol**.

§4- En secteur Nd

- Seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux et aménagements liés à l'aménagement, à l'entretien et au fonctionnement de la **déchetterie intercommunale**.

§5- En secteur Ne

- Seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux et aménagements liés à l'entretien et au fonctionnement **des équipements d'intérêt collectif et services publics existants**.

§6- En secteur Np

- Seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux et aménagements liés à la création, à l'entretien et au fonctionnement des **aires de stationnement**.

§7- En secteur Nr

- Seuls sont autorisés les équipements, ouvrages et aménagements liés à la **gestion hydraulique**.

§8- En secteur Ns

- Seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux et aménagements liés à l'aménagement, au fonctionnement, à l'exploitation et à la sécurité des équipements de **production d'énergies renouvelables à partir de l'énergie radiative du soleil**, tels que panneaux photovoltaïques, locaux et installations techniques (postes de conversion, postes de livraison, onduleurs, ...), réseaux électriques, pistes d'exploitation, ouvrages hydrauliques, réserve incendie, clôture, ... sous réserve :
 - o que le projet présente toutes les garanties d'intégration paysagère des installations,
 - o que les locaux techniques (postes de livraison et de conversion) n'excèdent pas une emprise au sol totale cumulée de 50 m² par secteur,
 - o que les lignes de raccordement au poste de livraison soient enterrées,
 - o que le projet présente toutes les garanties de sécurité (réserve d'eau suffisante, ...).

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

Article 4 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est définie, le cas échéant, à l'article 2 ci-dessus.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

§1- Dispositions générales

Les constructions devront s'implanter en recul minimum de :

- 35 mètres de l'axe des routes départementales 611 et 613,
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

§2- Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements, réseaux et infrastructures d'intérêt collectif nécessitant la proximité de la route,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager,
- lorsque cela est justifié par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d'inondation, risque de feu de forêt, ...).

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

§1- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2 \geq 5$ m).

Les constructions et installations seront implantées en recul minimum de 50 mètres des limites des espaces boisés classés.

§2- Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager,
- lorsque cela est justifié par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d'inondation, risque de feu de forêt, ...).

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

§1- En secteur N

La hauteur des constructions est limitée à :

- la hauteur de la construction existante pour les extensions des habitations existantes,
- 4 mètres au faîtage pour les annexes des habitations existantes,

§2- En secteur Na :

Non réglementé

§2- En secteur Nd :

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

§2- En secteurs Nc, Ne, Np, Nr et Ns :

La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres au faîtage.

Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

§1- Dispositions générales

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

§2- Dispositions applicables aux habitations

Toitures :

Les toitures seront de forme simple, à un ou deux pans, d'une pente ne pouvant excéder 35 %. Elles seront couvertes avec des tuiles canal ou mécaniques, en terre cuite de teinte claire.

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordements entre toits, soit en tant que terrasses accessibles, soit sur les volumes annexes de plain-pied (garage, ...).

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

Façades :

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes doivent se rapprocher des tons pierre, gris-beige, beige, beige rosé ou ocre ; les teintes blanches et vives sont interdites.

L'emploi de parements d'aspect pierre ou bois en habillage des façades n'est autorisé que partiellement, pour souligner ou animer un élément de la façade.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

Clôtures :

Les clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique ne pourront excéder 0,60 mètre de hauteur, éventuellement surmontées d'une grille, d'un grillage ou de tout élément assurant une transparence, dans la limite d'une hauteur totale de 2 mètres. La teinte des enduits devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal (ton identique, plus clair ou plus foncé). Elles seront de préférence doublées d'une haie vive.

En limite séparative, les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive.

Les clôtures autres que celles en limite des voies et emprises publiques favoriseront la circulation de la petite faune terrestre selon des dispositifs appropriés, tels que :

- pose d'une clôture à maille lâches (minimum 15 cm x 15 cm) et, si la taille des mailles est inégale entre le haut et le bas de la clôture, avec les plus grosses mailles disposées au pied de la clôture ;
- surélévation de la clôture de 10 à 20 cm par rapport au niveau du sol ;
- aménagements de trous dans la clôture d'une taille minimale de 15 cm x 15 cm et disposés tous les 15 m environ.

Annexes :

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

§3- Dispositions applicables aux autres bâtiments

Toitures :

Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant (tôle, bardage métallique, verrière, ...) sont interdits ou doivent être traités de façon à ne pas présenter ces caractéristiques.

Façades :

Les façades doivent résulter directement des volumes de la construction.

La teinte des enduits doit se rapprocher des tons pierre, gris-beige, beige, beige rosé ou ocre ; les teintes blanches et les couleurs vives sont interdites. Dans les environs de Villeroche-la-Crémade, les enduits seront en tonalité en accord avec la terre locale, de chamois à violacée, de rouille à rosé.

Les matériaux de parement de façades d'aspect brillant et réfléchissant (tôle, bardage métallique, ...) sont interdits ou doivent être traités de façon à ne pas présenter ces caractéristiques.

Clôtures (hors clôtures agricoles) :

Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de hauteur. Les clôtures maçonnées seront enduites sur les deux faces et doublées d'une haie vive.

Sous réserve des exigences de sécurité des équipements d'intérêt collectif et de services publics, les clôtures autres que celles en limite des voies et emprises publiques favoriseront la circulation de la petite faune terrestre selon des dispositifs appropriés, tels que :

- pose d'une clôture à maille lâches (minimum 15 cm x 15 cm) et, si la taille des mailles est inégale entre le haut et le bas de la clôture, avec les plus grosses mailles disposées au pied de la clôture ;
- surélévation de la clôture de 10 à 20 cm par rapport au niveau du sol ;

- aménagements de trous dans la clôture d'une taille minimale de 15 cm x 15 cm et disposés tous les 15 m environ.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

§1- Espaces libres et plantations

En secteur N :

Dans le cadre de projets de constructions ou installations, les arbres de haute tige existant seront conservés ou, à défaut, remplacés par des plantations de taille et de valeur équivalentes sur la même unité foncière.

Les extensions et annexes des habitations existantes doivent prévoir un accompagnement paysager garantissant une insertion dans le site par la plantation de haies vives et/ou d'arbres de haute tige. Elles doivent s'accompagner de la mise en place de haies anti-dérive au contact des espaces cultivés, destinées à limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérives de pulvérisation.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

En secteur Nc et Nd :

Les dépôts extérieurs seront masqués par des aménagements paysagers.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

En secteur Np :

Les aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables.

En secteur Ns :

Une strate herbacée sera maintenue et entretenue dans les espaces inter-structures.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

§2- Eléments de patrimoine et de paysage à protéger

Les éléments de paysage et de patrimoine bâti identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 doivent être conservés et, au besoin, restaurés.

Les linéaires boisés identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 doivent être conservés et, au besoin, renforcés pour leur rôle de masque paysager depuis les voies publiques sur les constructions et installations autorisées en secteurs Nd et Ns.

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

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

SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX

Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

§1- Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

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

§2- Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

§1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté 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.

§2- Eaux usées

Eaux usées domestiques :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités dans le milieu naturel est strictement interdite.

Eaux de vidange des piscines :

Le rejet des eaux de piscines provenant de la vidange du bassin ou du nettoyage des filtres dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

Les eaux de vidanges des piscines seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales, soit sur la parcelle, après neutralisation du désinfectant et selon un débit limité et régulier. Aucun écoulement des eaux sur les propriétés voisines ne peut être réalisé.

Effluents d'origine agricole :

Le rejet des effluents d'origine agricole dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

§3- Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est encouragée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

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

§4- Electricité et télécommunications

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

§5- Sécurité incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques
--

Non réglementé

ANNEXE

IDENTIFICATION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BÂTI A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Edifices religieux		
Dénomination	Localisation	Caractéristiques
Chapelle Notre-Dame de la Consolation	Pech Montredon Parcelle D564	Chapelle édifée au milieu du XVI ^{ème} siècle Site inscrit par arrêté du 11.01.1943
		
Eglise Saint-Etienne de Villerouge-la-Crémade	Villerouge-la-Crémade Parcelle AD72	Eglise des XI ^{ème} et XII ^{ème} siècles Classée Monument Historique par arrêté du 23.11.1982 Peintures murales classées Monument Historique le 11.05.1977
		

Oratoires	Chemin de Notre-Dame	Edifices en pierre avec alcôve dans laquelle était placée la statuette d'un saint, surmontés d'une croix sculptée ou en ferronnerie
-----------	----------------------	---



Calvaires	Chemin de Notre-Dame	Croix en ferronnerie Supports en pierre verticale arrondie ou carrée Base en pierre massive
-----------	----------------------	---



Bâtiments civils

Dénomination	Localisation	Caractéristiques
Château Neuf	Rue de la Tour Parcelles AB 633, 634	Construit vers 1640 - Style Renaissance



Maison de maître	Place de la République Parcelle AC458	Fin XIX ^{ème} - Début XX ^{ème}
------------------	--	--



Maison de maître et dépendances

Avenue de la Promenade
Parcelle AB532

Fin XIX^{ème} - Début XX^{ème}





COMMUNE DE FABREZAN

Mairie – 1, Avenue de la Mairie – 11200 Fabrezan
Tél : 04.68.27.81.44 / Fax : 04.68.27.81.48
Courriel : mairie-fabrezan@wanadoo.fr
<http://fabrezan.fr>

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

IV-2 ANNEXES DU REGLEMENT



Mariette Fontaine
Architecte DPLG Urbaniste OPQU
12, rue du Mail
11120 Saint-Marcel-sur-Aude
Contact : mariettearchi@gmail.com

JÉRÔME
BERQUET
URBANISTE
O. P. Q. U.



LISTE DES ANNEXES DU REGLEMENT

- Fiche technique « Planter une haie champêtre »
- « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » - Miniguide CAUE
- Retrait-gonflement des argiles – « Comment prévenir les désordres dans l’habitat individuel ? » - Plaquette ministérielle
- La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments – Plaquette ministérielle
- Règlement départemental de défense extérieure contre l’incendie (RDDECI)

Agréables à l'œil et favorables à la biodiversité, les haies sont des formations arbustives linéaires créées par l'homme pour clôturer une parcelle afin d'éviter la fuite du bétail ou pour marquer les limites d'une propriété. Elles ont également un rôle de coupe-vent, de lutte contre l'érosion des sols et de production de bois.

Les haies sont facteurs de mobilité pour la faune (vertébrés et invertébrés) et pour la flore, elles permettent aux espèces de se déplacer d'un territoire à l'autre par la création de corridors écologiques.

CRÉEZ DE VÉRITABLES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES !

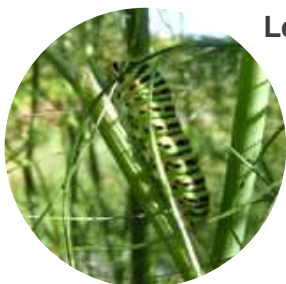
Mixer les différentes espèces végétales

(voire les strates par des hauteurs de végétaux différentes) renforce la vitalité des haies et favorise la venue d'une faune plus variée. Vous pouvez étager les floraisons avec des formes, des couleurs et des odeurs variées. Fleurie au printemps et productrice de baies en automne, la haie favorise la biodiversité.



De nombreuses espèces vivent dans le feuillage des arbustes

(chenilles de papillons). Les insectes pollinisateurs (papillons, abeilles, etc.) profitent des floraisons étalées dans le temps des arbustes et des fleurs sauvages poussant à leurs pieds.



Les insectes auxiliaires, qui consomment les « ravageurs des cultures et potagers » y trouvent refuge comme les coccinelles, les chrysope, les syrphes, etc.

Les oiseaux (passereaux) y trouvent nourriture (baies et insectes) et refuge ou lieux de nidification.

Toute une petite faune se développe également au sol (campagnol, hérisson, belette, escargot).



Installer au cœur de la haie champêtre, divers arbustes à petits fruits rouges cultivés (framboisiers, cassissiers, groseilliers) ou sauvages (sureau, néflier, cornouiller mâle, églantier, aubépine...) apportent un **double bénéfice**

avec la récolte de fruits.

En fonction de la place disponible les haies d'arbustes sauvages peuvent être complétées par quelques fruitiers basses tiges tels que des pommiers, poiriers ou pruniers.

Des arbustes à feuilles persistantes et marcescents (qui gardent leur feuillage mort en hiver comme le charme ou le hêtre) peuvent aussi être intéressants à planter à certains endroits de la haie si on souhaite avoir une haie plus occultante.

CHOISISSEZ DES ESPÈCES LOCALES EN FONCTION DES SOLS !

Pour une meilleure intégration paysagère, une meilleure adaptation aux conditions locales de sol et de bonne résistance aux aléas climatiques et aux maladies, **les espèces végétales locales sont à prioriser.** De plus, **une grande variété végétale** apportera une faune plus diversifiée.



Privilégiez les espèces telles que le Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), le Bourdaine (*Frangula alnus*), le Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), le Nerprun purgatif (*Rhamnus catharticus*), le Prunellier (*Prunus spinosa*), l'Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*),

le Viorne obier (*Viburnum opulus*), le Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*), le Pommier sauvage (*Malus sylvestris*), le Charme (*Carpinus betulus*) ou le Hêtre (*Fagus sylvatica*).



Si vous avez plus de place, vous pouvez planter un Saule cendré (*Salix cinerea*), un Saule osier (*Salix viminalis*), un Eglantier (*Rosa canina*), un Noisetier (*Corylus avellana*), un Érable champêtre (*Acer campestre*), un Sureau noir (*Sambucus nigra*).

Sur terrains plus ou moins acides, on préférera le Houx (*Ilex aquifolium*), le Genêt à balai (*Cytisus scoparius*), l'Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*) ou le Néflier d'Allemagne (*Mespilus germanica*).



Sur terrains plus ou moins calcaires, le Viorne lantane (*Viburnum lantana*), le Cornouiller mâle (*Cornus mas*), le Poirier sauvage (*Pyrus communis*) ou encore le Buis (*Buxus sempervirens*) feront parfaitement l'affaire !

PLANTATION

- De mi-novembre à fin février.
- 1 mètre entre chaque plant.
- Sur 2 lignes (plants en quinconce).
- Arbustes taillés à la plantation.

ENTRETIEN

- Paillage au pied lors de l'installation.
- Arrosage la première année en cas de sécheresse.
- Taille douce annuelle une fois la haie bien formée.

LE DÉTAIL EN PLUS

Privilégier les producteurs locaux, voire les plants certifiés régionaux (label végétal local).

Humanité et Biodiversité
94 rue la Fayette, 75010 Paris
01 43 36 04 72
contact@humanite-biodiversite.fr



Créez votre OASIS NATURE et rejoignez la communauté active du réseau des oasiens sur le site : www.humanite-biodiversite.fr



 Oasis Nature

«miniguide»

Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ?

86 valeurs sûres

Arbres, arbustes, vivaces, couvre-sols, grimpantes



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

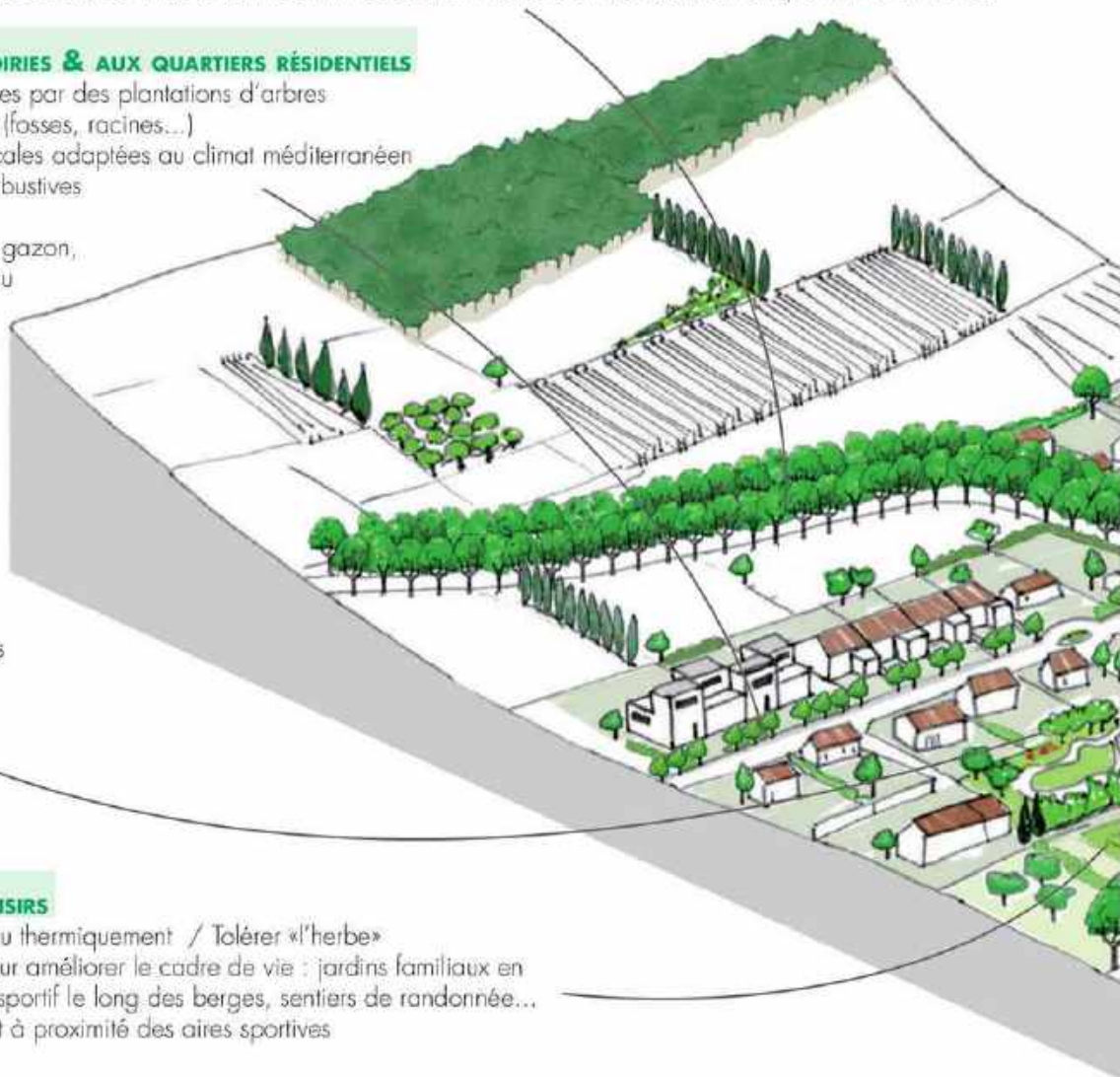
- Structurer les avenues et rues par des plantations d'arbres selon des critères techniques (fosses, racines...)
- Employer des essences locales adaptées au climat méditerranéen
- Favoriser les plantations arbustives ou vivaces en pleine terre
- Préférer les alternatives au gazon, moins consommatrices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

ESPACES VERTS EN CAMPAGNE

- Limiter l'entretien à quelques fauches annuelles respectant les cycles de la faune et de la flore
 - Favoriser les haies mixtes en libre mélange et les essences locales

CIMETIÈRE

- Valoriser les abords par un fleurissement pérenne
- Végétaliser : plantations d'arbres adaptés, allées enherbées...

PLACES ET RUES DU CŒUR DE BOURG

- Favoriser les plantations en pleine terre
- Choisir un mobilier homogène et atténuer l'impact des conteneurs poubelles
- Valoriser l'arbre en milieu urbain : choisir les espèces adaptées, pratiquer des tailles raisonnées
- Maîtriser l'entretien et l'arrosage

ABORDS DES BÂTIMENTS PUBLICS : MAIRIE, ÉGLISE, ÉCOLE...

- Valoriser les espaces publics par des plantations structurantes, homogènes (arbres) et diversifiées (arbustes, vivaces, annuelles...)
- Entretien avec soin : taille régulière, ramassage des feuilles, tontes...

MILIEUX NATURELS

- Conserver le caractère naturel : créer des aménagements légers, réversibles
- Limiter l'entretien à des fauches, valoriser la ripisylve
- Aucun traitement nécessaire (Traitements interdits à proximité des cours d'eau)

UNE DÉMARCHE DE CONCEPTION DES ESPACES PUBLICS

est garante d'une réalisation et d'une gestion réussie. Elle doit mettre en œuvre :

- des compétences professionnelles (architectes, urbanistes, paysagistes...)
- la définition d'un programme à travers une perception globale des espaces et des attentes, en concertation avec les différents acteurs
- l'étude de tous les paramètres liés au site (structures urbaines, paysagères et écologiques), permettant une composition fonctionnelle et équilibrée
- la réalisation soignée du projet en lien avec le concepteur intégrant l'anticipation de la gestion et l'entretien futur du site.

GESTION CLASSIQUE

Entretien léger - Liaisens verts & agrément



GESTION NATURELLE

Entretien minimum - Périphéries & espaces naturels



ARBRES



Pin parasol ou pignon
Pinus pinea : 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
Populus Alba : 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
Schinus molle : 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
Elaeagnus angustifolia : port arrondi • ø 7m • feuillage argenté épineux (var. "Inermis" sans épines) • milieu urbain exclusivement • 1^{ère} ligne • alignement pour rues • isolé



Tamaris printanier
Tamarix tetrandra : 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-platane (forme naturelle, variété stérile) • Fevier d'Amérique sans épines (en milieu urbain exclusivement) • Pin maritime et Saule blanc (Roussillon uniquement)

ARBUSTES



Laurier rose
Nerium oleander : floraison longue en été • sensible aux pucerons et au froid • 2^{ème} ligne • haie et massif • port en arbre à éviter • 1 pour 3m²



Pittosporum
Pittosporum tobira : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches parfumées en juin • 2^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 par m²



Gattilier
Vitex agnus castus : 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 3m²



Blanquette
Atriplex halimus : feuillage dense gris argenté • peut être taillé • très résistant au sel et embruns • 1^{ère} ligne • haie libre et massif • 1 pour 2m²



Pistachier lentisque
Pistacia lentiscus : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches en juin • 2^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 pour 2m²



Ballote
Ballota pseudodictamnus : port régulier en boule • feuillage gris blanc laineux • 2^{ème} ligne • haie basse et massif • peut être taillé • 1 par m²

Autres essences (2/3^{ème} ligne) : Alaternes • Luzerne arborescente • Myrte • Arbousier • Escallonia • Solanum rantonnetti

VIVACES



Lavatera maritime
Lavatera maritima : feuillage gris-vert • fleurs mauves au printemps • croissance rapide mais pérennité 4/5 ans • 2^{ème} ligne • 1 au m²



Immortelle
Helichrysum stoechas : feuillage fin gris aromatique • fleurs jaune orangé en ombelles au printemps • 2^{ème} ligne • 4 au m²



Cinénaire maritime
Senecio cineraria : feuillage gris blanc découpé • fleurs jaune d'or en été • très résistant • massif • 1^{ère} ligne • 2 au m²



Euphorbe characias
Euphorbia characias : feuillage vert bleuté • fleurs jaune-vert au printemps • effet graphique • 2^{ème} ligne • 3 au m²



Santoline
Santolina chamaecyparissus : port en boule étalée • feuillage argenté • fleurs jaunes en juin • supporte la taille • 2^{ème} ligne • 3 au m²



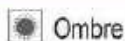
Cénothère à fleurs jaunes
Ceanothus missouriensis : feuillage gris vert • grandes fleurs jaunes du printemps à l'été • se ressème spontanément • 2^{ème} ligne • 4 au m²

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



Feuillage



Soleil • Mi-ombre • Ombre • 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 2 m

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 bronzé 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 Kokwitziya 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

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

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

Lobelia laxiflora
 «Angustifolia» : touffe drageonnante expansive verte • ø 0,50 m • 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 0,50 m • vert foncé • fleurs rose soutenu au printemps • 4 au m²

Autres essences : Othonopsis cheirifolia • Sauge 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

Pinus halepensis : port élançé • ø 8/10 m. • système racinaire traçant puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements

Micocoulier

Celtis australis : ø 8/10 m • arbre symbolique du Languedoc • sols pas trop argileux • isolé • alignement pour avenues et parcs

Chêne vert

Quercus ilex : port ovoïde • ø 4/5 m • peut supporter une taille architecturée • isolé • alignement pour rues et allées

Erable de Montpellier

Acer monspessulanum : port arrondi • ø 4/5 m • feuillage virant au jaune et rouge en automne • isolé • alignement pour rues et allées

Arbre de Judée

Cercis siliquastrum : 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

Punica granatum : arbrisseau au feuillage vert tendre coloré en automne • fleurs rouge orangé en été donnant des fruits • massif et isolé • 1 pour 4m²

Buplèvre

Bupleurum fruticosum : feuillage coriace gris-vert • fleurs jaune verdâtre en été • très résistant • haie libre et massif • 1 au m²

Baguenaudier

Colutea arborescens : fleurs jaunes au printemps suivies par des gousses décoratives • haie libre et massif • 1 au m²

Laurier tin

Viburnum tinus : feuillage vert sombre • fleurs blanches en hiver • très résistant • soleil à ombre • haie libre ou taillée • 1 au m²

Ciste

Cistus x purpureus : 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

Phlomis fruticosa : 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

Salvia microphylla : 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

Helichrysum italicum : petites feuilles gris argenté aromatiques • fleurs jaune orangé fin de printemps • 4 au m²

Valériane

Centranthus ruber : 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



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 élancé • 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 • Aune blanc et glutineux • Hêtre • Marronnier • Saule marsault
Essences persistantes : Pin sylvestre et à crochets • If • Mélèze



Noisetier

Corylus avellana : arbrisseau ø 4/5 m • feuillage tardif avec châtons en hiver • rustique • recommandé en cépée • 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

arbrisseau 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)



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 lignieuses arbusives • 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 • Bergenia • Aster • Chardon bleu • Bugle rampant • Sagine • Centaurée • Ceillet • Rhododendron, Myrtilleur, Bruyère commune (sol acide)



MONTAGNE

> Sol acide (Pyrénées, Cévennes et Montagne Noire) • Sol calcaire (Causse, 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 ressème • 6 au m²

Plumbago rampant
Ceratostigma plumbaginoides : plante drageonnante • ø 0,30m • feuilles rouges 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'* (crainit 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 sarmenteuses 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 sarments 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

Credits photographiques

• Union Régionale des CAUE en L.R. • Wikipédia
G. Jarricane, Kerpel, Willow, Radomil, Kostler=Pl, K. Lackenbeck, O. Abels, H. Zali, La la miers, Loveyou, A. Damed, Dimitris, LordJoran, Miya, A. Solo, Jamain
• Flickr : S. Gregg, D. Kristiansen, C. Pooman, M. M. Ramos, pépiniériste85

Bibliographie

• «La flore méditerranéenne»
Coll. Passé-Pas - Ed. Edisud, 2001
• «Plantes pour un jardin sans arrosage, Alternatives au gazon» - O. Filipi - Ed. Actes Sud, 2007-2011



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
ET DE L'AMÉNAGEMENT
DURABLES

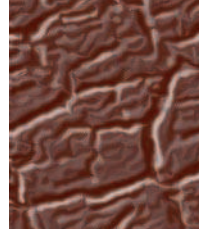
face aux risques

Version 4 du 06/08/07

Le retrait-gonflement des argiles

Comment prévenir les désordres
dans l'habitat individuel ?

Prévention
risques naturels majeurs



Sommaire

Introduction.....	2
<i>1. Face à quel phénomène ?</i>	3
1.1 Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ?.....	3
<i>Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?</i>	
<i>Les effets de la dessiccation sur les sols</i>	
1.2 Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait- gonflement des argiles	5
1.3 Manifestation des désordres	8
<i>Les désordres au gros-œuvre</i>	
<i>Les désordres au second-œuvre</i>	
<i>Les désordres sur les aménagements extérieurs</i>	
<i>L'évaluation des dommages</i>	
<i>2. Le contrat d'assurance</i>	11
<i>3. Comment prévenir ?</i>	12
3.1 La connaissance : cartographie de l'aléa	12
3.2 L'information préventive	13
3.3 La prise en compte dans l'aménagement	14
3.4 Les règles de construction	15
3.5 La réduction de la vulnérabilité du bâti existant	15
<i>4. Organismes de référence, liens internet et bibliographie</i>	16
<i>Fiches</i>	17

Introduction

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles, bien que non dangereux pour l'homme, engendre chaque année sur le territoire français des dégâts considérables aux bâtiments, pouvant dépasser 60 millions d'euros cumulés par département entre 1989 et 1998. En raison notamment de leurs fondations superficielles, les maisons individuelles sont particulièrement vulnérables à ce phénomène. Partant de ce constat, le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable a souhaité mettre en place une démarche d'information du grand public.

Ce dossier spécifique au retrait-gonflement des argiles fait partie d'une collection de documents, dont l'objectif est de faciliter l'accès à l'information sur les phénomènes naturels générateurs de dommages et sur les moyens de les prévenir.

Ces dossiers traitent notamment des moyens de mitigation (réduction de la vulnérabilité) qui peuvent être mis en place par les particuliers eux-même et à moindre frais ou pour un coût plus important en faisant appel à un professionnel. Ce dossier a pour objectif d'apporter des informations pratiques sur les différentes techniques de mitigation existantes. Une première partie introductive présente le phénomène et ses conséquences, au moyen de nombreux schémas et illustrations, puis des fiches expliquent chaque technique envisagée et les moyens de la mettre en oeuvre.

Actuellement, seuls le retrait-gonflement des argiles et les inondations font l'objet d'un dossier, mais à terme d'autres phénomènes pourront être traités.

Définitions générales

Afin de mieux comprendre la problématique des risques majeurs, il est nécessaire de connaître quelques définitions générales.

L'aléa est la manifestation d'un phénomène naturel ou anthropique d'occurrence et d'intensité données.

L'enjeu est l'ensemble des personnes et des biens susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel ou des activités humaines. Il se caractérise par son importance (nombre, nature, etc.) et sa vulnérabilité.

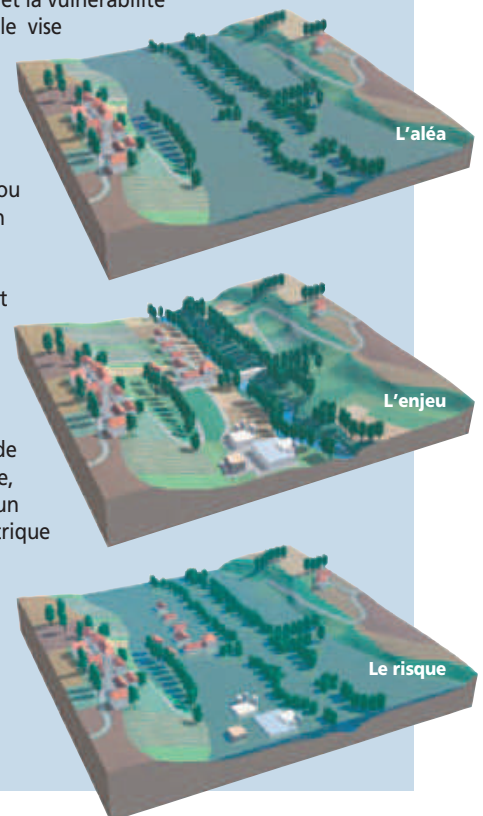
Le risque majeur est le produit d'un aléa et d'un enjeu. Il se caractérise par sa faible fréquence, sa gravité et l'incapacité de la société exposée à surpasser l'événement. Des actions sont dans la plupart des cas possibles pour le réduire, soit en atténuant l'intensité de l'aléa, soit en réduisant la vulnérabilité des enjeux.

La vulnérabilité exprime et mesure le niveau de conséquences prévisibles de l'aléa sur les enjeux. Elle caractérise la plus ou moins grande résistance d'un enjeu à un événement donné.

La mitigation (atténuation, réduction) des risques naturels est une démarche destinée à réduire l'intensité de certains aléas et la vulnérabilité des enjeux. Elle vise

la réduction des dommages, liés à la survenue de phénomènes climatologiques ou géologiques, afin de les rendre supportables - économiquement du moins - par la société.

La sécheresse géotechnique est une période de longueur variable, caractérisée par un déficit pluviométrique plus ou moins marqué et se traduisant par une diminution de la teneur en eau de l'horizon du sous-sol.



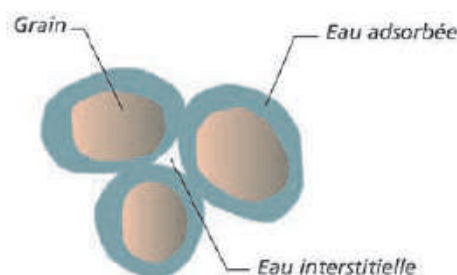
1 - Face à quel phénomène ?

1.1 - Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ?

Le matériau **argileux** présente la particularité de voir sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Dur et cassant lorsqu'il est asséché, un certain degré d'humidité le fait se transformer en un matériau **plastique** et malléable. Ces modifications de consistance peuvent s'accompagner, en fonction de la structure particulière de certains minéraux argileux, de variations de volume plus ou moins conséquentes : fortes augmentations de volume (phénomène de gonflement) lorsque la teneur en eau augmente, et inversement, rétractation (phénomène de retrait) en période de déficit pluviométrique marqué.

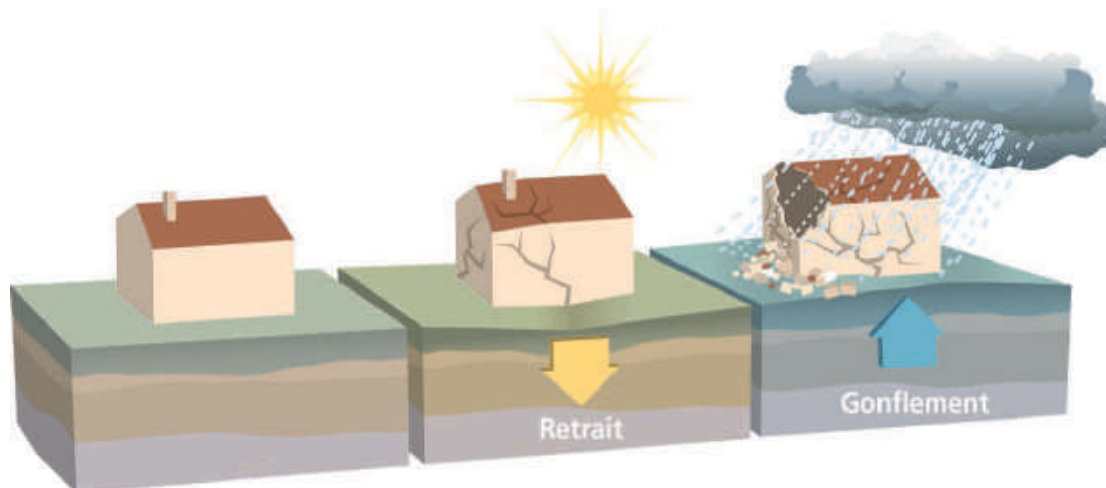
Les phénomènes de **capillarité**, et surtout de **succion**, sont à l'origine de ce comportement. Les variations de volume des sols argileux répondent donc à des variations de teneur en eau (on notera que des variations de contraintes extérieures – telles que les surcharges - peuvent, par ailleurs, également générer des variations de volume).

Tous les sols présentent la particularité de contenir de l'eau en quantité plus ou moins importante :



- de l'**eau de constitution**, faisant partie intégrante de l'organisation moléculaire des grains formant le sol ;
- de l'**eau liée** (ou **adsorbée**), résultant de l'attraction entre les grains et l'eau (pression de succion). On peut se représenter cette couche adsorbée comme un film visqueux entourant le grain ;
- une **eau interstitielle**, remplissant les vides entre les grains du sol (lorsque ceux-ci sont entièrement remplis, le sol est dit saturé).

La part respective entre ces différents « types » d'eau, très variable, dépend de la nature du sol et de son état hydrique. En fonction de cette répartition, les sols auront une réponse différente vis-à-vis des variations de teneur en eau. Plus la quantité d'eau adsorbée contenue dans un sol est grande, plus celui-ci est susceptible de « faire » du retrait.



Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?

Les caractéristiques de la structure interne des minéraux argileux expliquent leur comportement face aux variations de teneur en eau :

- ils présentent en effet une structure minéralogique « en feuillets », à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, et ce de façon d'autant plus marquée que les grains du sol, fins et aplatis, ont des surfaces développées très grandes. Il en résulte un gonflement, plus ou moins réversible, du matériau. L'eau adsorbée assure les liaisons entre les grains et permet les modifications de structure du sol lors des variations de teneur en eau ;
- certains grains argileux peuvent eux-mêmes voir leur volume changer, par variation de la distance entre les feuillets argileux élémentaires, du fait d'échanges d'ions entre l'eau interstitielle et l'eau adsorbée ;
- les pores du sol sont très fins et accentuent les phénomènes de capillarité.

Toutes les familles de minéraux argileux ne présentent pas la même prédisposition au phénomène de retrait-gonflement. L'analyse de leur structure minéralogique permet d'identifier les plus sensibles. Le groupe des **smectites** et, dans une moindre mesure, le groupe des **interstratifiées** (alternance plus ou moins régulière de feuillets de nature différente) font partie des plus sujets au phénomène (on parle d'*argiles gonflantes*).

Cette sensibilité est liée :

- à des liaisons particulièrement lâches entre les feuillets constitutifs, ce qui facilite l'acquisition ou le départ d'eau. Cette particularité permet à l'eau de pénétrer dans l'espace situé entre les feuillets, autorisant ainsi de fortes variations de volume (on parle de *gonflement interfoliaire* ou *intercristallin*) ;
- au fait que ces argiles possèdent une surface spécifique particulièrement importante (800 m²/g pour la montmorillonite qui appartient

aux smectites, 20 m²/g pour la kaolinite), et que la quantité d'eau adsorbée que peut renfermer un sol est directement fonction de ce paramètre.

Les argiles non gonflantes sont ainsi caractérisées par des liaisons particulièrement lâches et par une surface spécifique de leurs grains peu développée.

Pour une variation de teneur en eau identique, l'importance des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » dépend aussi :

- **Des caractéristiques « initiales » du sol**, notamment la densité, la teneur en eau et le degré de saturation avant le début de l'épisode climatique (sécheresse ou période de pluviométrie excédentaire). Ainsi, l'amplitude des variations de volume sera d'autant plus grande que la variation de teneur en eau sera marquée. À ce titre, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur aggravant prépondérant ;
- **de l'« histoire » du sol**, en particulier de l'existence éventuelle d'épisodes antérieurs de chargement ou de dessiccation. Par exemple, un sol argileux « gonflant » mais de compacité élevée (sur-consolidation naturelle, chargement artificiel, etc.) ne sera que peu influencé par une période de sécheresse. À contrario, un remaniement des terrains argileux (à l'occasion par exemple de travaux de terrassement) pourrait favoriser l'apparition des désordres ou être de nature à les amplifier.

Les effets de la dessiccation sur les sols

S'il est saturé, le sol va d'abord diminuer de volume, de façon à peu près proportionnelle à la variation de teneur en eau, tout en restant quasi saturé. Cette diminution de volume s'effectue à la fois **verticalement**, se traduisant par un tassement, mais aussi **horizontalement** avec l'apparition de fissures de dessiccation (classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent).

En deçà d'une certaine teneur en eau (dite *limite de retrait*), le sol ne diminue plus de volume, et



les espaces intergranulaires perdent leur eau au bénéfice de l'air. Des pressions de succion se développent de façon significative.

Lorsque le sol argileux non saturé s'humidifie, il se sature sans changement de volume. Il en résulte une annulation progressive des pressions de succion jusqu'à ce que l'argile retrouve son volume initial, voire le dépasse. Divers paramètres, dont la nature minéralogique de l'argile, conditionnent l'ampleur de ce gonflement. Les déformations verticales (de retrait ou de gonflement) peuvent atteindre 10 % de l'épaisseur de sol considérée, voir dépasser cette valeur.

En France métropolitaine, et plus largement dans les régions tempérées, seule la tranche superficielle de sol (1 m à 2 m) est concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. À l'occasion d'une sécheresse très marquée et/ou dans un environnement défavorable [cf. paragraphe 1.2], cette influence peut toutefois se faire sentir jusqu'à **une profondeur atteignant 5 m environ**.

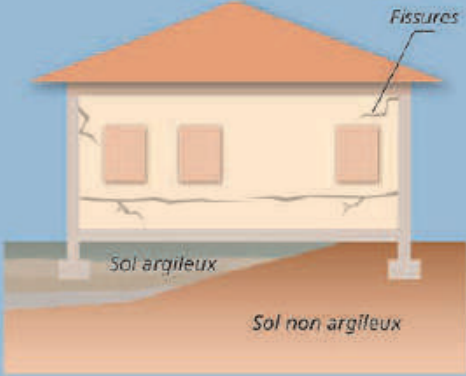
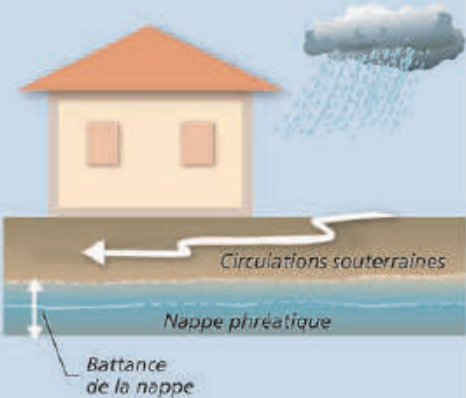
1.2 - Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait – gonflement des argiles

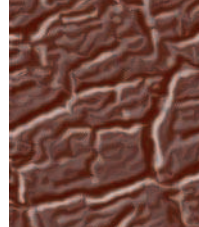
On distinguera les facteurs de prédisposition et les facteurs de déclenchement. Les premiers, par leur présence, sont de nature à induire le phénomène de retrait-gonflement des argiles, mais ne suffisent pas à le déclencher. Il s'agit de facteurs internes (liés à la nature des sols), et de facteurs

dit d'environnement (en relation avec le site). **Les facteurs de prédisposition permettent de caractériser la susceptibilité du milieu au phénomène et conditionnent sa répartition spatiale.**

Les facteurs de déclenchement sont ceux dont la présence provoque le phénomène de retrait-gonflement, mais n'ont d'effet significatif que s'il existe des **facteurs de prédisposition** préalables. Leur connaissance permet de déterminer **l'occurrence du phénomène** (l'aléa et plus seulement la susceptibilité).

Le tableau ci-après présente succinctement chacun des facteurs en jeu.

TYPE DE FACTEUR	SCHÉMA EXPLICATIF	COMMENTAIRE
FACTEUR DE PRÉDISPOSITION		
La nature du sol		<p>Facteur de prédisposition prépondérant : seules les formations géologiques renfermant des minéraux argileux sont a priori concernées.</p> <p>La susceptibilité est fonction, en premier lieu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la lithologie (importance de la proportion de matériaux argileux au sein de la formation) ; - de la composition minéralogique : les minéraux argileux ne sont pas tous « gonflants » et une formation argileuse sera d'autant plus réactive que la proportion de minéraux argileux « favorables » au phénomène (smectites, etc.) sera forte ; - de la géométrie de l'horizon argileux (profondeur, épaisseur) ; - de l'éventuelle continuité des niveaux argileux. <p>L'hétérogénéité de constitution du sous-sol constitue une configuration défavorable. C'est le cas par exemple avec une alternance entre niveaux argileux sensibles et niveaux plus grossiers propices aux circulations d'eau : ces derniers favorisent les variations de teneur en eau des niveaux argileux se trouvant à leur contact.</p>
Le contexte hydrogéologique		<p>C'est l'un des facteurs environnementaux essentiels. Les deux principaux facteurs néfastes sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la présence éventuelle d'une nappe phréatique à profondeur limitée ; - l'existence de circulations souterraines temporaires, à profondeur relativement faible. Elles peuvent être à l'origine de fréquentes variations de teneur en eau des niveaux argileux, favorisant ainsi le phénomène de retrait-gonflement. <p>Les conditions hydrauliques in situ peuvent varier dans le temps en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de l'évapotranspiration, dont les effets sont perceptibles à faible profondeur (jusqu'à 2 m environ) ; - de la battance de la nappe éventuelle (avec une action prépondérante à plus grande profondeur). <p>La présence d'un aquifère à faible profondeur permet le plus souvent d'éviter la dessiccation de la tranche superficielle du sol. Mais en période de sécheresse, la dessiccation par l'évaporation peut être aggravée par l'abaissement du niveau de la nappe (ou encore par un tarissement naturel et saisonnier des circulations d'eau superficielles). Ce phénomène peut en outre être accentué par une augmentation des prélèvements par pompage.</p>



La géomorphologie

Symétrie des fondations



Dissymétrie des fondations



Elle conditionne la répartition spatiale du phénomène :

- un terrain en pente entraîne souvent une **dissymétrie des fondations** d'une construction, favorisant une aggravation des désordres sur le bâti. En effet, les fondations reposant le plus souvent à une cote homogène, les fondations amont sont alors plus enterrées et donc moins exposées aux variations de teneur en eau que les fondations aval.

- cet effet peut être renforcé par une **différence de nature de sol** à la base des fondations amont et aval (les couches superficielles du sol étant généralement parallèles à la topographie, les fondations amont reposent donc sur des terrains moins altérés et remaniés que les fondations aval).

- alors qu'une pente favorise le drainage par gravité, sur terrains plats **les eaux de ruissellement** ont tendance à stagner et à s'infiltrer, et ainsi à ralentir la dessiccation du sol.

- **l'orientation** constitue également un paramètre non négligeable. Sur une pente orientée au Sud, les sols à l'aval d'une construction sont soumis à un ensoleillement plus important que ceux situés en amont, à l'ombre de la bâtisse. La dessiccation y sera donc plus marquée.

La végétation



Désordres partiels dus à l'action localisée d'un arbre

Son rôle est souvent prépondérant. Les racines des végétaux aspirent l'eau du sol par succion. En période de **bilan hydrique** négatif (les prélèvements par l'arbre sont supérieurs aux apports), cette succion provoque une migration d'eau pouvant se traduire par :

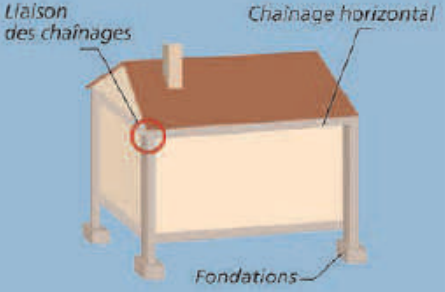
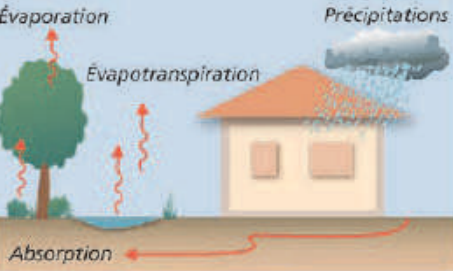

- un tassement centré sur l'arbre (formation d'une « cuvette ») ;
- un lent déplacement du sol vers l'arbre.

Une fondation « touchée » subira donc une double distorsion (verticale et horizontale) dont les effets seront particulièrement visibles dans le cas d'une **semelle filante**. Lorsque le bilan hydrique devient positif, les mécanismes inverses peuvent éventuellement se manifester.

On considère en général que l'influence d'un arbre adulte peut se faire sentir jusqu'à une distance équivalente à une fois sa hauteur (et jusqu'à une profondeur de l'ordre de 4 m à 5 m), avec des variations en fonction des essences.

Lorsqu'une construction s'oppose à l'évaporation, maintenant ainsi sous sa surface une zone de sol plus humide, les racines se développent de façon préférentielle dans sa direction. Il en est de même avec tout autre élément ayant une attraction positive, par exemple les regards et dispositifs d'assainissement fuyards.

Dans le cas de l'urbanisation d'un terrain déboisé depuis peu, ou encore de l'abattage d'un arbre qui était situé à côté d'une construction, des désordres par gonflement peuvent se manifester pendant plusieurs années. Ils résultent d'une augmentation de la teneur en eau générale du sol.

<p>Les défauts de construction</p>		<p>Ce facteur de prédisposition, souvent mis en lumière à l'occasion d'une sécheresse exceptionnelle, se traduit par la survenance ou l'aggravation des désordres.</p> <p>L'examen de dossiers d'expertise indique que les maisons touchées présentent souvent des défauts de conception ou de fondation, ou encore une insuffisance de chaînage (horizontal, vertical, mauvaise liaison entre chaînages). Le respect des règles de l'art « élémentaires » permettrait de minimiser, voire d'éviter, une large partie de ces désordres.</p>
FACTEUR DE DÉCLENCHEMENT		
<p>Les conditions climatiques</p>		<p>Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène. Les variations de teneur en eau du sol sont liées à des variations climatiques saisonnières. Les désordres seront plus importants dans le cas d'une sécheresse particulièrement marquée, intervenant à la suite d'une période fortement arrosée (par sa durée et par les cumuls de pluie observés). Deux paramètres primordiaux entrent en jeu : l'évapotranspiration et les précipitations.</p>
<p>Les facteurs anthropiques</p>		<p>Des modifications de l'évolution « naturelle » des teneurs en eau du sous-sol peuvent résulter de travaux d'aménagement qui auraient pour conséquence :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de perturber la répartition des écoulements superficiels et souterrains ; - de bouleverser les conditions d'évaporation. <p>Cela peut être le cas pour des actions de drainage du sol d'un terrain, de pompage, de plantations, d'imperméabilisation des sols, etc.</p> <p>Une fuite, voire la rupture d'un réseau enterré humide ou une infiltration d'eaux pluviales, peuvent avoir un impact significatif sur l'état hydrique du sous-sol et de ce fait provoquer des désordres par gonflement des argiles.</p> <p>L'existence de sources de chaleur en sous-sol près d'un mur insuffisamment isolé peut également aggraver, voire déclencher, la dessiccation et entraîner l'apparition de désordres localisés.</p>

1.3 - Manifestation des désordres

Les désordres aux constructions pendant une sécheresse intense sont dus aux tassements différentiels du sol de fondation, pouvant atteindre plusieurs centimètres. Ils résultent des fortes différences de teneur en eau au droit des façades (zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé) et, le cas échéant,

de la végétation proche. L'hétérogénéité des mouvements entre deux points de la structure va conduire à une déformation pouvant entraîner fissuration, voire rupture de la structure. La réponse du bâtiment sera fonction de ses **possibilités de déformation**. On peut en effet imaginer :

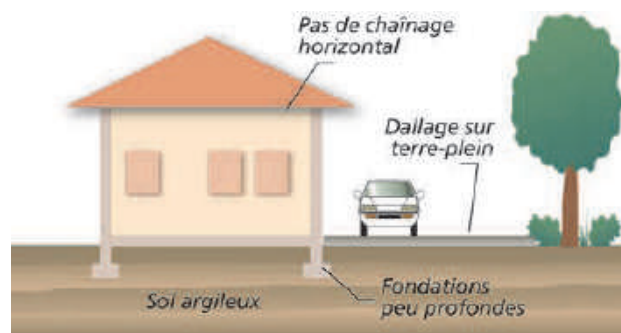
- ♦ une structure souple et très déformable, pouvant « suivre » sans dommage les mouvements du sol ;

- une structure parfaitement rigide (horizontalement et verticalement) pouvant résister sans dommage aux mouvements du sol du fait d'une nouvelle répartition des efforts.

Cependant, dans la majorité des cas, la structure ne peut accepter les distorsions générées. Les constructions les plus vulnérables sont les maisons individuelles, notamment en raison :

- de leur structure légère et souvent peu rigide, et de leurs fondations souvent superficielles par rapport aux immeubles collectifs ;
- de l'absence, très souvent, d'une étude géotechnique préalable permettant d'adapter le projet au contexte géologique.

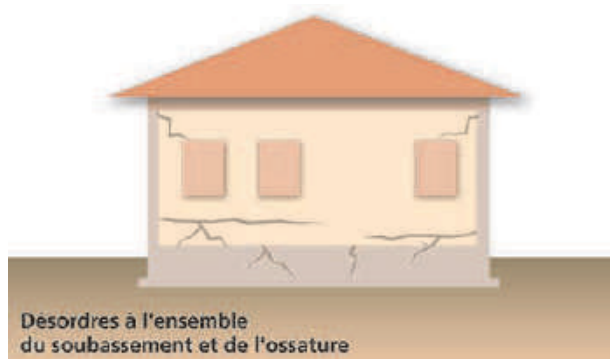
La « construction-sinistrée type » est ainsi une habitation individuelle de plain-pied (l'existence d'un sous-sol impliquant des fondations assez largement enterrées, à une profondeur où les terrains sont moins sujets à la dessiccation), reposant sur des fondations inadaptées et avec présence d'arbres à proximité.



Les désordres au gros-œuvre

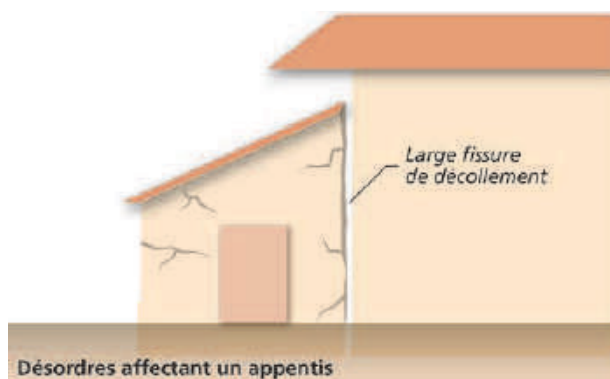
- **Fissuration des structures** (enterrées ou aériennes).

Cette fissuration (lorsque les fissures atteignent une largeur de 30 mm à 40 mm, on parle de lézardes), souvent oblique car elle suit les discontinuités des éléments de maçonnerie, peut également être verticale ou horizontale. Plusieurs orientations sont souvent présentes en même temps. Cette fissuration passe quasi-systématiquement par les points faibles que constituent les



ouvertures (où que celles-ci soient situées - murs, cloisons, planchers, plafonds).

- **Déversement des structures** (affectant des parties du bâti fondées à des cotes différentes) ou **décollement de bâtiments annexes accolés** (garages,...)



- **Désencastrement** des éléments de charpente ou de chaînage.



Fissuration traduisant un décollement de la structure par absence de liaisonnement entre niveau bas et combles.

- **Décollement, fissuration de dallages** et de cloisons.

Source : Alp'Géorisques.



Affaissement du plancher mis en évidence par le décalage entre plinthes et dallage - Maison Jourdan.

Les désordres au second-œuvre

- **Distorsion des ouvertures**, perturbant le fonctionnement des portes et fenêtres.

Source : www.argiles.fr



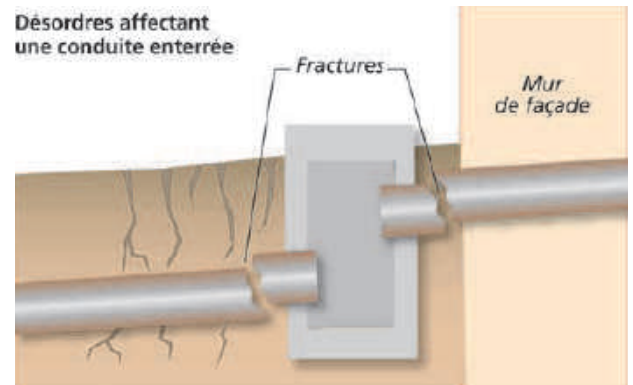
- **Décollement des éléments composites** (enduits et placages de revêtement sur les murs, carrelages sur dallages ou planchers, etc.).

Source : Alp'Géorisques.



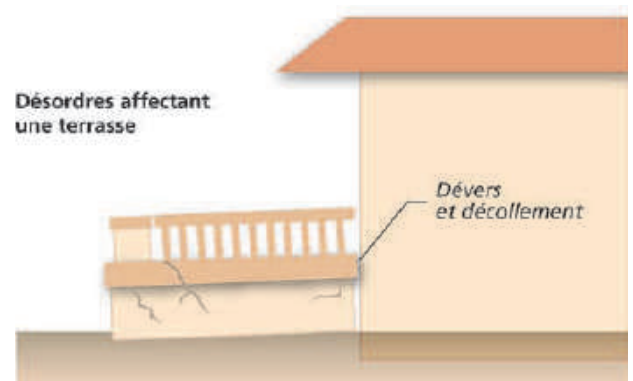
Fissuration intérieure, tapisserie déchirée - Maison André.

- **Éirement, mise en compression, voire rupture de tuyauteries ou canalisations enterrées** (réseaux humides, chauffage central, gouttières, etc.).



Les désordres sur les aménagements extérieurs

- **Décollement et affaissement des terrasses, trottoirs et escaliers extérieurs.**



- **Décollement, fissuration des dalles, carrelage des terrasses et trottoirs extérieurs.**



- Fissuration de murs de soutènement.



Source : Alp'Géorisques.

L'évaluation des dommages

Le nombre de constructions touchées par ce phénomène en France métropolitaine est très élevé. Suite à la sécheresse de l'été 2003, plus de 7 400 communes ont demandé une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. **Depuis 1989**, le montant total des remboursements effectués au titre du régime des catastrophes naturelles a été évalué par la Caisse Centrale de Réassurance, fin 2002, à **3,3 milliards d'euros**. Plusieurs centaines de milliers d'habitations sinistrées, réparties sur plus de 500 communes (sur plus de 77 départements) ont été concernés. Il s'agit ainsi du deuxième poste d'indemnisation après les inondations.

Le phénomène génère des coûts de réparation très variables d'un sinistre à un autre, mais souvent très lourds. Ils peuvent même dans certains cas s'avérer prohibitifs par rapport au coût de la construction (il n'est pas rare qu'ils dépassent 50% de la valeur du bien). **Le montant moyen d'indemnisation d'un sinistre dû au phénomène de retrait / gonflement des argiles a été évalué à plus de 10 000 € par maison**, mais peut atteindre 150 000 € si une reprise en sous-œuvre s'avère nécessaire. Dans certains cas cependant, la cause principale des désordres peut être supprimée à moindre frais (abattage d'un arbre), et les coûts de réparation se limiter au rebouchage des fissures.

2 - Le contrat d'assurance

La loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 modifiée, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles (art. L.125-1 à L.125-6 du Code des assurances) a fixé pour objectif d'indemniser les victimes de catastrophes naturelles en se fondant sur le principe de solidarité nationale.

Pour que le sinistre soit couvert au titre de la garantie « catastrophes naturelles », il faut que l'agent naturel en soit la cause directe. L'état de catastrophe naturelle, ouvrant droit à la garantie est constaté par un arrêté interministériel (des ministères de l'Intérieur et de l'Économie et des Finances) qui détermine les zones et les périodes où s'est située la catastrophe ainsi que la nature des dommages couverts par la garantie (article L. 125-1 du Code des assurances).

Pour que cette indemnisation s'applique, les victimes doivent avoir souscrit un contrat d'assurance garantissant les « dommages » aux biens ainsi que, le cas échéant, les dommages aux véhicules terrestres à moteur. Cette garantie est étendue aux « pertes d'exploitation », si elles sont couvertes par le contrat de l'assuré.

Les limites

Cependant, l'assuré conserve à sa charge une partie de l'indemnité due par l'assureur. La franchise prévue aux **articles 125-1 à 3 du Code des assurances**, est valable pour les contrats « dommage » et « perte d'exploitation ». Cependant, les montants diffèrent selon les catégories et se déclinent selon le tableau suivant.

Comme on peut le voir dans le tableau, pour les communes non pourvues d'un PPR, le principe de variation des franchises d'assurance s'applique (il a été introduit par l'arrêté du 13 août 2004).

Les franchises sont ainsi modulées en fonction du nombre de constatations de l'état de catastrophe naturelle intervenues pour le même risque, au cours des cinq années précédant l'arrêté.

Type de contrat	Biens concernés	Communes dotées d'un PPR*		Communes non dotées d'un PPR
		Franchise pour dommages liés à un risque autre que la sécheresse	Montant concernant le risque sécheresse	Modulation de la franchise en fonction du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle
Contrat « dommage »	Habitations	381 euros	1 524 euros	1 à 2 arrêtés : x1 3 arrêtés : x2 4 arrêtés : x3 5 et plus : x4
	Usage professionnel	10% du montant des dommages matériels (minimum 1 143 euros)	3 084 euros	
Contrat « perte d'exploitation »	Recettes liées à l'exploitation	Franchise équivalente à 3 jours ouvrés (minimum 1 143 euros)		Idem

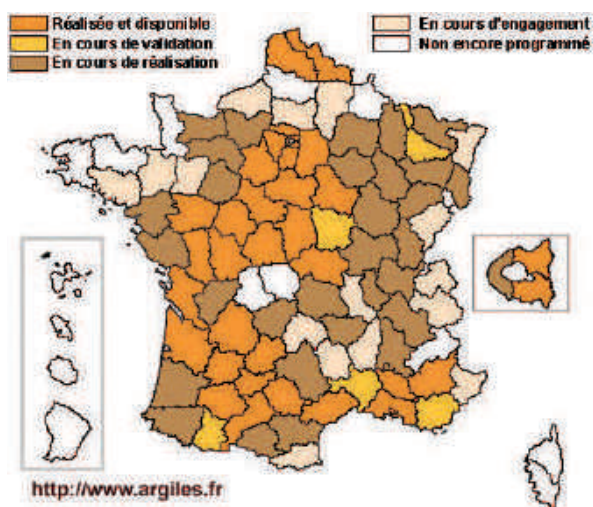
* Communes qui ont un PPR prescrit depuis moins de 4 ans et communes ayant un document valant PPR.

3 - Comment prévenir ?

3.1 - La connaissance : cartographie de l'aléa

Devant le nombre des sinistres et l'impact financier occasionné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, le Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables a chargé le Bureau de Recherches Géologiques et

Minières (BRGM) d'effectuer une cartographie de cet aléa. Elle est réalisée en juin 2007 pour les 37 départements français les plus exposés au regard du contexte géologique et du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle. Ce programme de cartographie départementale est aujourd'hui disponible et librement accessible sur Internet à l'adresse www.argiles.fr pour 32 départements. Il est prévu une couverture nationale pour cet aléa.

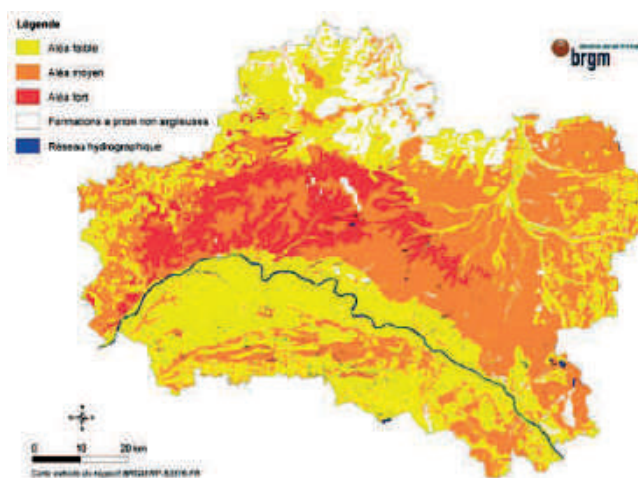


État d'avancement des cartes départementales d'aléa retrait-gonflement réalisées par le BRGM à la demande du MEDAD (mise à jour en juin 2007)

Ces cartes, établies à l'échelle 1/50 000, ont pour but de délimiter les zones a priori sujettes au phénomène, et de les hiérarchiser selon quatre degrés d'aléa (a priori nul, faible, moyen et fort – cf. tableau ci-contre).

La finalité de ce programme cartographique est **l'information du public, en particulier des propriétaires et des différents acteurs de la construction.**

Par ailleurs, il constitue une étape préliminaire essentielle à l'élaboration de zonages réglementaires au niveau communal, à l'échelle du 1/10 000 : **les Plans de Prévention des Risques** [cf. paragraphe 3.3].



Carte d'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Loiret.

Niveau d'aléa	Définition
Fort	Zones sur lesquelles la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte, au regard des facteurs de prédisposition présents.
Moyen	Zones « intermédiaires » entre les zones d'aléa faible et les zones d'aléa fort.
Faible	Zones sur lesquelles la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais avec des désordres ne touchant qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, proximité d'arbres ou hétérogénéité du sous-sol par exemple).
Nul ou négligeable	Zones sur lesquelles la carte géologique n'indique pas la présence de terrain argileux en surface. La survenue de quelques sinistres n'est cependant pas à exclure, compte tenu de la présence possible, sur des secteurs localisés, de dépôts argileux non identifiés sur les cartes géologiques, mais suffisants pour provoquer des désordres ponctuels.

3.2 - L'information préventive

La loi du 22 juillet 1987 a instauré le droit des citoyens à une information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis sur tout ou partie du territoire, ainsi que sur les mesures de sauvegarde qui les concernent. Cette partie de la loi a été reprise dans l'article L125.2 du Code de l'environnement.

Établi sous l'autorité du préfet, le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) recense à l'échelle d'un département l'ensemble des risques majeurs par commune. Il explique les phénomènes et présente les mesures de sauvegarde. À partir du DDRM, le préfet porte à la connaissance du maire les risques dans la commune, au moyen de cartes au 1 : 25 000 et décrit la nature des risques, les événements historiques, ainsi que les mesures d'État mises en place.

Le maire élabore un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM). Ce document reprend les informations portées à la connaissance du maire par le préfet. Il précise les dispositions préventives et de protection prises au plan local. Il comprend l'arrêté municipal relatif aux modalités d'affichage des mesures de sauvegarde. Ces deux documents sont librement consultables en mairie.

Le plan de communication établi par le maire peut comprendre divers supports de communication, ainsi que des plaquettes et des affiches, conformes aux modèles arrêtés par les ministères chargés de l'environnement et de la sécurité civile (arrêté du 9 février 2005).

Le maire doit apposer ces affiches :

- dans les locaux accueillant plus de 50 personnes,
- dans les immeubles regroupant plus de 15 logements,
- dans les terrains de camping ou de stationnement de caravanes regroupant plus de 50 personnes.

Les propriétaires de terrains ou d'immeubles doivent assurer cet affichage (sous contrôle du maire) à l'entrée des locaux ou à raison d'une affiche par 5 000 m² de terrain.

La liste des arrêtés de catastrophe naturelle dont a bénéficié la commune est également disponible en mairie.

L'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers

Dans les zones sismiques et celles soumises à un PPR, le décret du 15 février 2005 impose à tous les propriétaires et bailleurs d'informer les acquéreurs et locataires de biens immobiliers de l'existence de risques majeurs concernant ces biens. En cela, les propriétaires et bailleurs se fondent sur les documents officiels transmis par l'État : PPR et zonage sismique de la France.

Cette démarche vise à développer la culture du risque auprès de la population.

D'autre part, les vendeurs et bailleurs doivent informer les acquéreurs et locataires lorsqu'ils ont bénéficié d'un remboursement de sinistre au titre de la déclaration de catastrophe naturelle de leur commune.

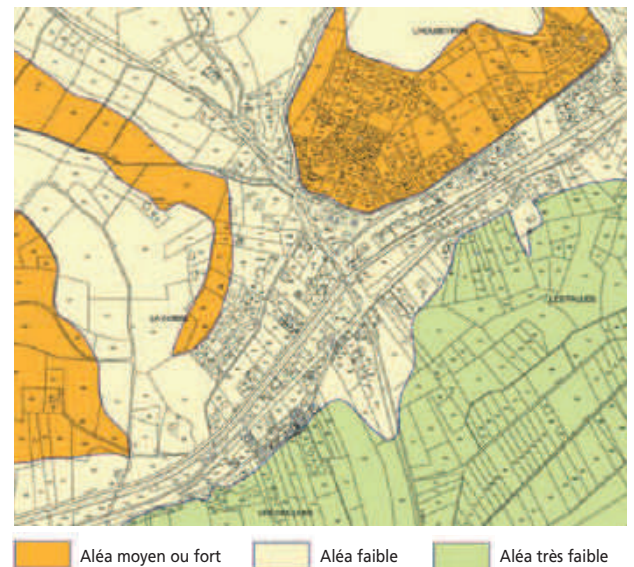
3.3 - La prise en compte dans l'aménagement

Les désordres aux constructions représentent un impact financier élevé pour de nombreux propriétaires et pour la collectivité. C'est dans ce contexte que le MEDAD a instauré le programme départemental de cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles [cf. paragraphe 3.1]. Il constitue un préalable à l'élaboration des **Plans de Prévention des Risques** spécifiques à l'échelle communale, dont le but est de diminuer le nombre de sinistres causés à l'avenir par ce phénomène, en l'absence d'une réglementation nationale prescrivant des dispositions constructives particulières pour les sols argileux gonflants.

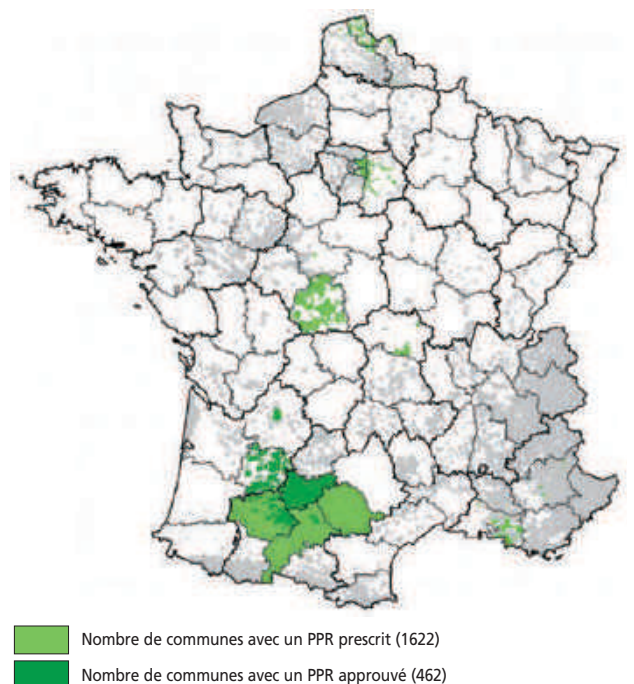
En mai 2007, la réalisation de PPR tassements différentiels a été prescrite dans 1 622 communes. 462 communes possèdent un PPR approuvé. Cet outil réglementaire s'adresse notamment à toute personne sollicitant un permis de construire, mais aussi aux propriétaires de bâtiments

existants. Il a pour objectif de délimiter les zones exposées au phénomène, et dans ces zones, d'y réglementer l'occupation des sols. **Il définit** ainsi, pour les projets de construction futurs et le cas échéant pour le bâti existant (avec certaines limites), **les règles constructives** (mais aussi liées à

Extrait d'une carte d'aléa retrait-gonflement des argiles (DDE 04 - Alp'Géorisques)



État cartographié national des PPR prescrit ou approuvé au 04/05/2007 - Aléa : tassements différentiels.



l'environnement proche du bâti) **obligatoires ou recommandées** visant à réduire le risque d'apparition de désordres. Dans les secteurs exposés, le PPR peut également imposer la réalisation d'une étude géotechnique spécifique, en particulier préalablement à tout nouveau projet.

Du fait de la lenteur et de la faible amplitude des déformations du sol, ce phénomène est sans danger pour l'homme. **Les PPR ne prévoient donc pas d'inconstructibilité**, même dans les zones d'aléa fort. Les mesures prévues dans le PPR ont un coût, permettant de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre, sans commune mesure avec les frais (et les désagréments) occasionnés par les désordres potentiels.

3.4 - Les règles de construction

Dans les communes dotées d'un PPR prenant en compte les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, le règlement du PPR définit les règles constructives à mettre en oeuvre (mesures obligatoires et/ou recommandations) dans chacune des zones de risque identifiées.

Dans les communes non dotées d'un PPR, il convient aux maîtres d'ouvrage et/ou aux constructeurs de respecter un certain nombre de mesures afin de réduire l'ampleur du phénomène et de limiter ses conséquences sur le projet en adaptant celui-ci au site. Ces mesures sont détaillées dans les fiches présentes ci-après.

Dans tous les cas, le respect des « règles de l'art » élémentaires en matière de construction constitue un « minimum » indispensable pour assurer une certaine résistance du bâti par rapport au phénomène, tout en garantissant une meilleure durabilité de la construction.

3.5 - La réduction de la vulnérabilité du bâti existant

Les fiches présentées ci-après détaillent les principales mesures envisageables pour réduire l'ampleur du phénomène et ses conséquences sur le bâti. Elles sont prioritairement destinées

aux maîtres d'ouvrages (constructions futures et bâti existant), mais s'adressent également aux différents professionnels de la construction.

Elles ont pour objectif premier de détailler les mesures préventives essentielles à mettre oeuvre. Deux groupes peuvent être distingués :

- les fiches permettant de minimiser le risque d'occurrence et l'ampleur du phénomène :
 - fiche 3, réalisation d'une ceinture étanche autour du bâtiment ;
 - fiche 4, éloignement de la végétation du bâti ;
 - fiche 5, création d'un écran anti-racines ;
 - fiche 6, raccordement des réseaux d'eaux au réseau collectif ;
 - fiche 7, étanchéification des canalisations enterrées ;
 - fiche 8, limiter les conséquences d'une source de chaleur en sous-sol ;
 - fiche 10, réalisation d'un dispositif de drainage.
- les fiches permettant une adaptation du bâti, de façon à s'opposer au phénomène et ainsi à minimiser autant que possible les désordres :
 - fiche 1, adaptation des fondations ;
 - fiche 2, rigidification de la structure du bâtiment ;
 - fiche 9, désolidariser les différents éléments de structure.

4 - Organismes de référence, liens internet et bibliographie

Site internet

■ Ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables

<http://www.prim.net>

■ Bureau de recherches Géologiques et Minières

<http://www.argiles.fr>

(consultation en ligne et téléchargement des cartes d'aléas départementales)

■ Agence Qualité Construction (association des professions de la construction)

<http://www.qualiteconstruction.com>

Bibliographie

■ **Sécheresse et construction** - *guide de prévention* ; 1993, La Documentation française.

■ **Effets des phénomènes de retrait-gonflement des sols sur les constructions** – *Traitement des désordres et prévention* ; 1999, Solen.

■ **Retrait-gonflement des sols argileux** - *méthode cartographique d'évaluation de l'aléa en vue de l'établissement de PPR* ; 2003, Marc Vincent BRGM.

■ **Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Loiret** ; 2004, BRGM.

Glossaire

Aquifère : À prendre dans ce document au sens de nappe d'eau souterraine. Le terme désigne également les terrains contenant cette nappe.

Argile : Selon la définition du Dictionnaire de géologie (A. Foucault, JF Raoult), le terme argile désigne à la fois le minéral (= minéral argileux) et une roche (meuble ou consolidée) composée pour l'essentiel de ces minéraux. La fraction argileuse est, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2 µm.

Battance : Fluctuation du niveau d'une nappe souterraine entre les périodes de hautes eaux et celles de basses eaux.

Bilan hydrique : Comparaison entre les quantités d'eau fournies à une plante (précipitations, arrosage, etc) et sa « consommation ».

Capillarité : Ensemble des phénomènes relatifs au comportement des liquides dans des tubes très fins (et par lesquels de l'eau par exemple peut remonter dans un tube fin à un niveau supérieur à celui de la surface libre du liquide, ou encore dans un milieu poreux tel qu'un sol meuble).

Chaînage : Élément d'ossature des parois porteuses d'un bâtiment ; ceinturant les murs, le chaînage solidarise les parois et empêche les fissurations et les dislocations du bâtiment. On distingue les chaînages horizontaux, qui ceinturent chaque étage au niveau des planchers, et sur lesquels sont élevées les parois, et les chaînages verticaux qui encadrent les parois aux angles des constructions et au droit des murs de refend (mur porteur formant une division de locaux à l'intérieur d'un édifice).

Évapotranspiration : L'évapotranspiration correspond à la quantité d'eau totale transférée du sol vers l'atmosphère par l'évaporation au niveau du sol (fonction des conditions de température, de vent et d'ensoleillement notamment) et par la transpiration (eau absorbée par la végétation).

Plastique : Le qualificatif plastique désigne la capacité d'un matériau à être modelé.

Semelle filante : Type de fondation superficielle la plus courante, surtout quand le terrain d'assise de la construction se trouve à la profondeur hors gel. Elle se prolonge de façon continue sous les murs porteurs.

Succion : Phénomène dû aux forces capillaires par lequel un liquide, à une pression inférieure à la pression atmosphérique, est aspiré dans un milieu poreux.

Surface spécifique : Elle désigne l'aire réelle de la surface d'un objet par opposition à sa surface apparente.

Fiches

Code des couleurs



Mesure simple



Mesure technique



Mesure nécessitant l'intervention d'un professionnel

Code des symboles



Mesure concernant le bâti existant



Mesure concernant le bâti futur



Mesure applicable au bâti existant et futur



Remarque importante



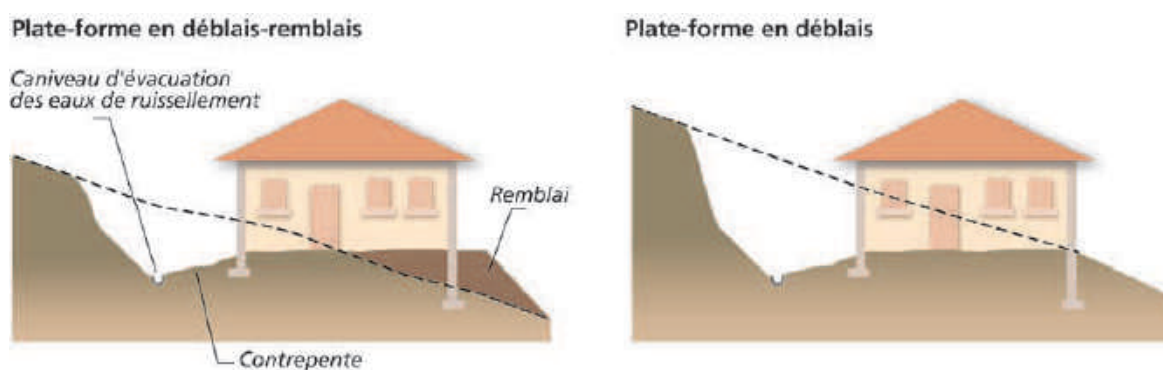
Problème à résoudre : Pour la majorité des bâtiments d'habitation « classiques », les structures sont fondées superficiellement, dans la tranche du terrain concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. Les sinistres sont ainsi dus, pour une grande part, à une inadaptation dans la conception et/ou la réalisation des fondations.

Descriptif du dispositif : Les fondations doivent respecter quelques grands principes :

- adopter une profondeur d'ancrage suffisante, à adapter en fonction de la sensibilité du site au phénomène ;
- éviter toute dissymétrie dans la profondeur d'ancrage ;
- préférer les fondations continues et armées, bétonnées à pleine fouille sur toute leur hauteur.

Champ d'application : Concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe




Conditions de mise en œuvre :

- La profondeur des fondations doit tenir compte de la capacité de retrait du sous-sol. Seule une étude géotechnique spécifique est en mesure de déterminer précisément cette capacité. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage (si les autres prescriptions – chaînage, trottoir périphérique, etc. – sont mises en œuvre), qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une prédisposition marquée du site peut cependant nécessiter de rechercher un niveau d'assise sensiblement plus profond.

Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art (attention à descendre suffisamment la bêche périmétrique), peut constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix. Sur des terrains en pente, cette nécessité d'homogénéité de l'ancrage peut conduire à la réalisation de redans.

 Lorsque le bâtiment est installé sur une plate-forme déblai/remblai ou déblai, il est conseillé de descendre les fondations « aval » à une profondeur supérieure à celle des fondations « amont ». Les fondations doivent suivre les préconisations formulées dans le DTU 13.12.

Les études permettant de préciser la sensibilité du sous-sol au phénomène et de définir les dispositions préventives nécessaires (d'ordre constructif ou autre) doivent être réalisées par un bureau d'études spécialisé, dont la liste peut être obtenue auprès de l'Union Française des Géologues (tél : 01 47 07 91 95).

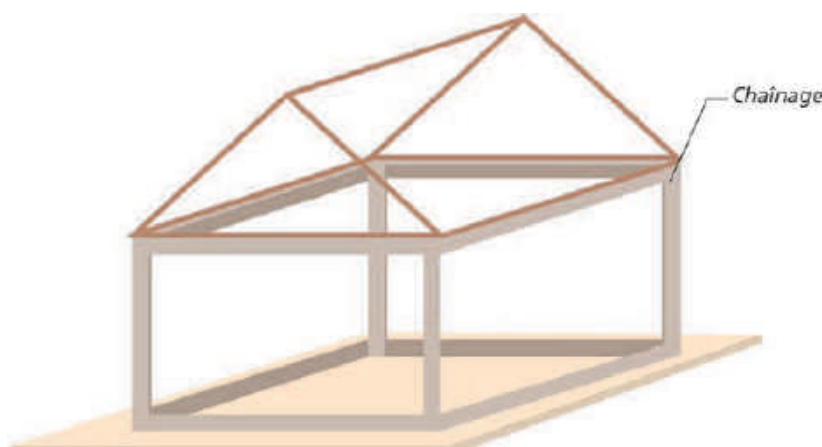


Problème à résoudre : Un grand nombre de sinistres concernent des constructions dont la rigidité, insuffisante, ne leur permet pas de résister aux distorsions générées par les mouvements différentiels du sous-sol. Une structure parfaitement rigide permet au contraire une répartition des efforts permettant de minimiser les désordres de façon significative, à défaut de les écarter.

Descriptif du dispositif : La rigidification de la structure du bâtiment nécessite la mise en œuvre de chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs liaisonnés.

Champ d'application : concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le dispositif mis en œuvre doit suivre les préconisations formulées dans le DTU 20.1 :

- « Les murs en maçonnerie porteuse et les murs en maçonnerie de remplissage doivent être ceinturés à chaque étage, au niveau des planchers, ainsi qu'en couronnement, par un chaînage horizontal en béton armé, continu, fermé ; ce chaînage ceinture les façades et les relie au droit de chaque refend ».

Cette mesure s'applique notamment pour les murs pignons au niveau du rampant de la couverture.

- « Les chaînages verticaux doivent être réalisés au moins dans les angles saillants et rentrant des maçonneries, ainsi que de part et d'autre des joints de fractionnement du bâtiment ».

La liaison entre chaînages horizontaux et verticaux doit faire l'objet d'une attention particulière : ancrage des armatures par retour d'équerre, recouvrement des armatures assurant une continuité.

Les armatures des divers chaînages doivent faire l'objet de liaisons efficaces (recouvrement, ancrage, etc.), notamment dans les angles du bâtiment.

Mesures d'accompagnement : D'autres mesures permettent de rigidifier la structure :

- la réalisation d'un soubassement « monobloc » (préférer les sous-sols complets aux sous-sols partiels, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire, plutôt que les dallages sur terre-plein) ;

- la réalisation de linteaux au-dessus des ouvertures.



Problème à résoudre : Les désordres aux constructions résultent notamment des fortes différences de teneur en eau existant entre le sol situé sous le bâtiment qui est à l'équilibre hydrique (terrains non exposés à l'évaporation, qui constituent également le sol d'assise de la structure) et le sol situé aux alentours qui est soumis à évaporation saisonnière. Il en résulte des variations de teneur en eau importantes et brutales, au droit des fondations.

Descriptif du dispositif : Le dispositif proposé consiste à entourer le bâti d'un système étanche le plus large possible (minimum 1,50 m), protégeant ainsi sa périphérie immédiate de l'évaporation et éloignant du pied des façades les eaux de ruissellement.

Champ d'application : concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.


Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : L'étanchéité pourra être assurée, soit :

- par la réalisation d'un trottoir périphérique (selon les possibilités en fonction de l'implantation du bâtiment et de la mitoyenneté), en béton ou tout autre matériau présentant une étanchéité suffisante ;
- par la mise en place sous la terre végétale d'une géomembrane enterrée, dans les cas notamment où un revêtement superficiel étanche n'est pas réalisable (en particulier dans les terrains en pente). La géomembrane doit être raccordée aux façades par un système de couvre-joint, et être protégée par une couche de forme sur laquelle peut être mis en œuvre un revêtement adapté à l'environnement (pavés, etc).

Une légère pente doit être donnée au dispositif, de façon à éloigner les eaux du bâtiment, l'idéal étant que ces eaux soient reprises par un réseau d'évacuation étanche.

 Pour être pleinement efficace, le dispositif d'étanchéité doit être mis en œuvre sur la totalité du pourtour de la construction. Une difficulté peut se poser lorsque l'une des façades est située en limite de propriété (nécessitant un accord avec le propriétaire mitoyen). Le non-respect de ce principe est de nature à favoriser les désordres.

Mesures d'accompagnement : Les eaux de toitures seront collectées dans des ouvrages étanches et évacués loin du bâtiment [cf. fiche n°6].

À défaut de la mise en place d'un dispositif étanche en périphérie immédiate du bâtiment, les eaux de ruissellement pourront être éloignées des façades (aussi loin que possible), par des contre-pentes.

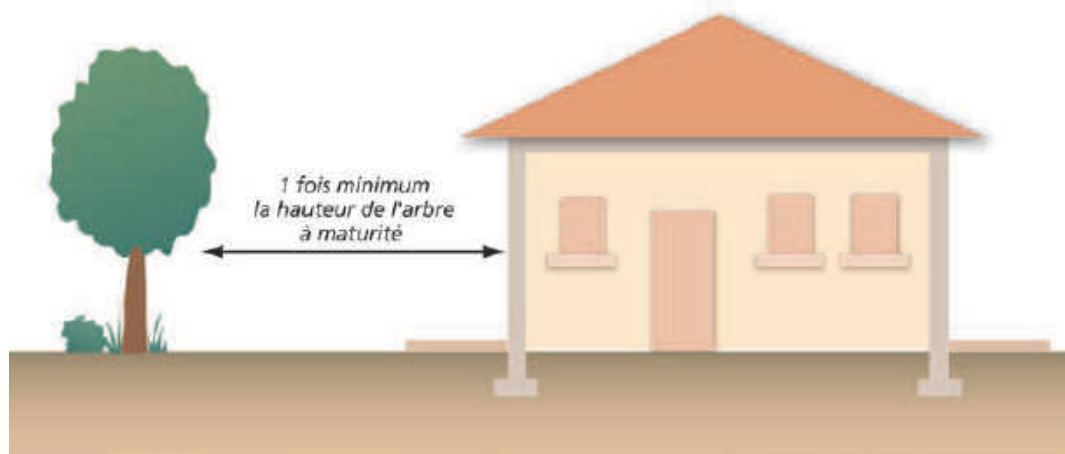


Problème à résoudre : Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords (arbres et arbustes).

Descriptif du dispositif : La technique consiste à abattre les arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Un élagage régulier et sévère, permettant de minimiser la capacité d'évaporation des arbres et donc de réduire significativement leurs prélèvements en eau dans le sol, peut constituer une alternative à l'abattage. Attention, l'abattage des arbres est néanmoins également susceptible de générer un gonflement du fait d'une augmentation de la teneur en eau des sols qui va en résulter ; il est donc préférable de privilégier un élagage régulier de la végétation concernée.

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à 1 fois leur hauteur à maturité (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Bien que certaines essences aient un impact plus important que d'autres, il est difficile de limiter cette mesure à ces espèces, car ce serait faire abstraction de critères liés à la nature du sol. De plus, il faut se garder de sous-estimer l'influence de la végétation arbustive, qui devra également, en site sensible, être tenue éloignée du bâti.


Schéma de principe





Précautions de mise en œuvre : L'abattage des arbres situés à faible distance de la construction ne constitue une mesure efficace que si leurs racines n'ont pas atteint le sol sous les fondations. Dans le cas contraire, un risque de soulèvement n'est pas à exclure.

Si aucune action d'éloignement de la végétation (ou l'absence d'un écran anti-racines – [cf. Fiche n°5]) n'est mise en œuvre ceci pourra être compensé par l'apport d'eau en quantité suffisante aux arbres concernés par arrosage. Mais cette action sera imparfaite, notamment par le fait qu'elle pourrait provoquer un ramollissement du sol d'assise du bâtiment.

 **Mesure alternative :** Mise en place d'un écran anti-racines pour les arbres isolés situés à moins de une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). [cf. fiche n°5]

À destination des projets nouveaux : Si des arbres existent à proximité de l'emprise projetée du bâtiment, il convient de tenir compte de leur influence potentielle à l'occasion tout particulièrement d'une sécheresse ou de leur éventuelle disparition future, à savoir selon le cas :

- tenter autant que possible d'implanter le bâti à l'extérieur de leur « champ d'action » (on considère dans le cas général que le domaine d'influence est de une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte pour des arbres isolés, une fois et demi cette hauteur dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes) ;
- tenter d'abattre les arbres gênants le plus en amont possible du début des travaux (de façon à permettre un rétablissement des conditions « naturelles » de teneur en eau du sous-sol) ;
- descendre les fondations au-dessous de la cote à laquelle les racines n'influent plus sur les variations de teneur en eau (de l'ordre de 4 m à 5 m maximum).

Si des plantations sont projetées, on cherchera à respecter une distance minimale équivalente à une fois la hauteur à maturité de l'arbre entre celui-ci et la construction. A défaut, on envisagera la mise en place d'un écran anti-racines.

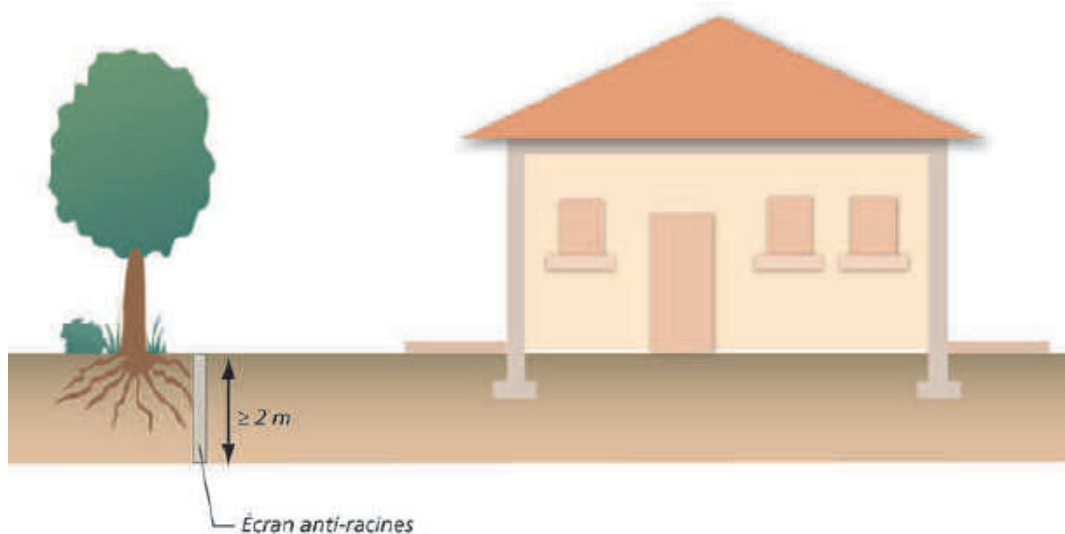


Problème à résoudre : Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords.


Descriptif du dispositif : La technique consiste à mettre en place, le long des façades concernées, un écran s'opposant aux racines, d'une profondeur supérieure à celle du système racinaire des arbres présents (avec une profondeur minimale de 2 m). Ce dispositif est constitué en général d'un écran rigide (matériau traité au ciment), associé à une géomembrane (le long de laquelle des herbicides sont injectés), mis en place verticalement dans une tranchée.

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à une fois leur hauteur à maturité.

Schéma de principe



Précautions de mise en œuvre : L'écran anti-racines doit pouvoir présenter des garanties de pérennité suffisantes, notamment vis-à-vis de l'étanchéité et de la résistance. Un soin particulier doit être porté sur les matériaux utilisés (caractéristiques de la géomembrane, etc). L'appel à un professionnel peut s'avérer nécessaire pour ce point, voire également pour la réalisation du dispositif.

 **Mesure alternative :** Abattage des arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité, par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). [Voir fiche n°4]

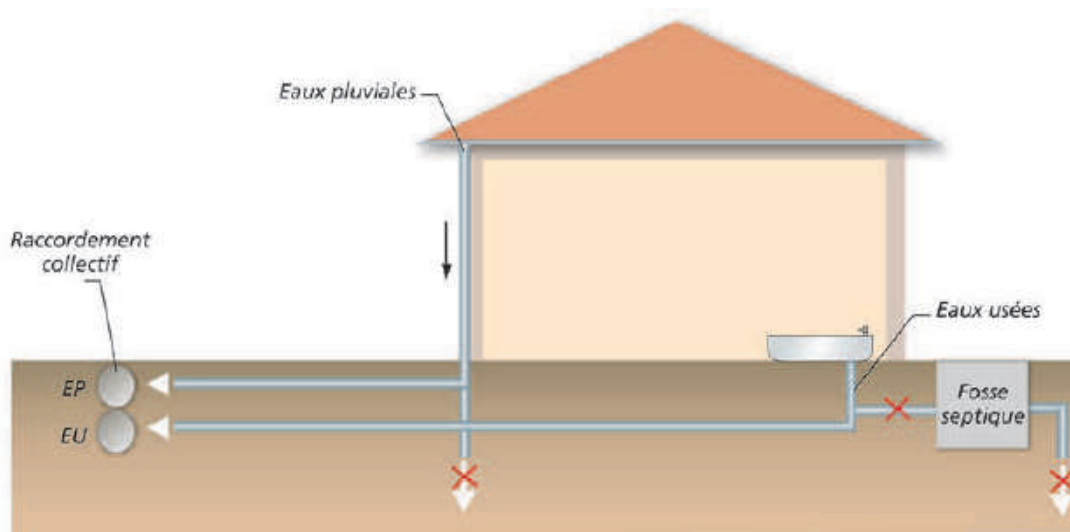


Problème à résoudre : De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de privilégier le rejet des eaux pluviales – EP - (ruissellement de toitures, terrasses, etc.) et des eaux usées – EU - dans les réseaux collectifs (lorsque ceux-ci existent). La ré-infiltration in situ des EP et des EU conduit à ré-injecter dans le premier cas des volumes d'eau potentiellement importants et de façon ponctuelle, dans le second cas des volumes limités mais de façon « chronique ».

Descriptif du dispositif : Il vise, lorsque l'assainissement s'effectue de façon autonome, à débrancher les filières existantes (puits perdu, fosse septique + champ d'épandage, etc.) et à diriger les flux à traiter jusqu'au réseau collectif (« tout à l'égout » ou réseau séparatif).

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités assaini de façon individuelle avec ré-infiltration in situ (les filières avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne sont pas concernées), et situé à distance raisonnable (c'est-à-dire économiquement acceptable) du réseau collectif.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le raccordement au réseau collectif doit être privilégié, sans préjudice des directives sanitaires en vigueur.

Le raccordement nécessite l'accord préalable du gestionnaire de réseau. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement implique pour le particulier d'être assujéti à une redevance d'assainissement comprenant une part variable (assise sur le volume d'eau potable consommé) et le cas échéant une partie fixe.



Mesure alternative : En l'absence de réseau collectif dans l'environnement proche du bâti et du nécessaire maintien de l'assainissement autonome, il convient de respecter une distance d'une quinzaine de mètres entre le bâtiment et le(s) point(s) de rejet (à examiner avec l'autorité responsable de l'assainissement).



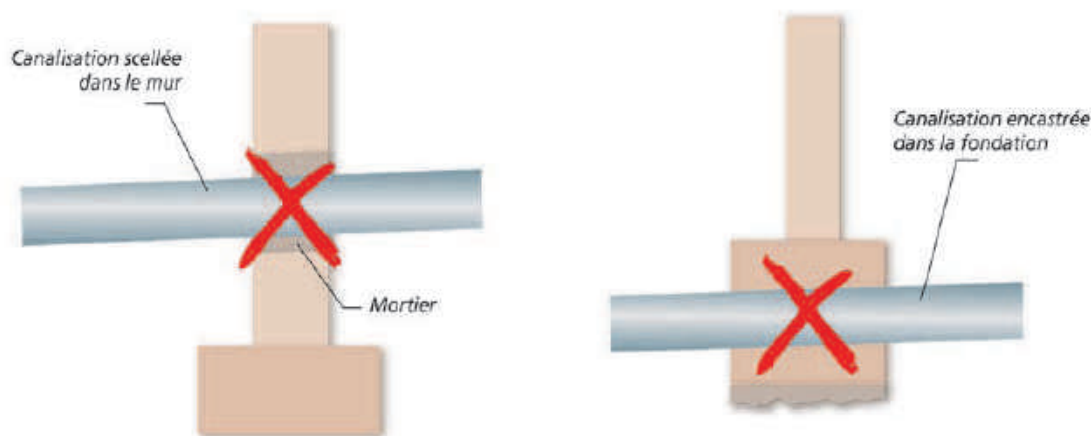
Problème à résoudre : De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de s'assurer de l'absence de fuites au niveau des réseaux souterrains « humides ». Ces fuites peuvent résulter des mouvements différentiels du sous-sol occasionnés par le phénomène.

Descriptif du dispositif : Le principe consiste à étanchéifier l'ensemble des canalisations d'évacuation enterrées (eaux pluviales, eaux usées). Leur tracé et leur conception seront en outre étudiés de façon à minimiser le risque de rupture.

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités, assaini de façon individuelle ou collective.

Schéma de principe

Les canalisations ne doivent pas être bloquées dans le gros-œuvre



Conditions de mise en œuvre : Les canalisations seront réalisées avec des matériaux non fragiles (c'est-à-dire susceptibles de subir des déformations sans rupture). Elles seront aussi flexibles que possibles, de façon à supporter sans dommage les mouvements du sol.

L'étanchéité des différents réseaux sera assurée par la mise en place notamment de joints souples au niveau des raccordements.

De façon à ce que les mouvements subis par le bâti ne se « transmettent » pas aux réseaux, on s'assurera que les canalisations ne soient pas bloquées dans le gros œuvre, aux points d'entrée dans le bâti.

Les entrées et sorties des canalisations du bâtiment s'effectueront autant que possible perpendiculairement par rapport aux murs (tout du moins avec un angle aussi proche que possible de l'angle droit).

Mesures d'accompagnement : Autant que faire se peut, on évitera de faire longer le bâtiment par les canalisations de façon à limiter l'impact des fuites occasionnées, en cas de rupture, sur les structures proches.

Il est souhaitable de réaliser de façon régulière des essais d'étanchéité de l'ensemble des réseaux « humides ».

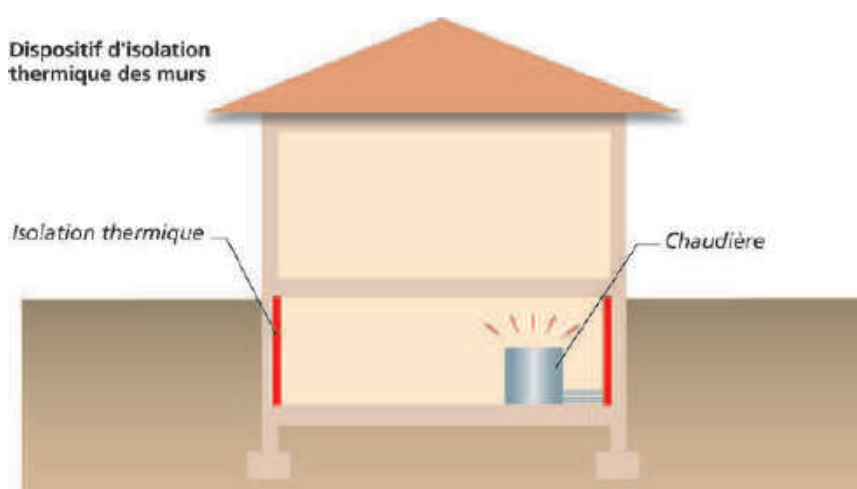


Problème à résoudre : La présence dans le sous-sol d'un bâtiment d'une source de chaleur importante, en particulier d'une chaudière, est susceptible de renforcer les variations localisées d'humidité dans la partie supérieure du terrain. Elles sont d'autant plus préjudiciables qu'elles s'effectuent au contact immédiat des structures.

Descriptif du dispositif : La mesure consiste à prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs se trouvant à proximité de la source de chaleur (limitation des échanges thermiques).

Champ d'application : Concerne tous les murs de la pièce accueillant la source de chaleur, ainsi que toutes parties de la sous-structure du bâtiment au contact de canalisations « chaudes ».

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Dans l'Union Européenne, les produits d'isolation thermique pour la construction doivent posséder la marque CE depuis mars 2003 et respecter les normes EN 13162 à EN 13171 (selon leur nature). Il pourra s'agir de produits standards de type polystyrène ou laine minérale.

Remarque : La loi de finances pour 2005 a créé un crédit d'impôt dédié au développement durable et aux économies d'énergie. Destinée à renforcer le caractère incitatif du dispositif fiscal en faveur des équipements de l'habitation principale, cette mesure est désormais ciblée sur les équipements les plus performants au plan énergétique, ainsi que sur les équipements utilisant les énergies renouvelables. Le crédit d'impôt concerne les dépenses d'acquisition de certains équipements fournis par les entreprises ayant réalisé les travaux et faisant l'objet d'une facture, dans les conditions précisées à l'article 90 de la loi de finances pour 2005 et à l'article 83 de la loi de finances pour 2006 : <http://www.industrie.gouv.fr/energie/developp/econo/textes/credit-impot-2005.htm>

Cela concerne notamment **l'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois opaques** (planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert, avec résistance thermique $R \geq 2,4 \text{ M}^2 \text{ K/W}$). Pour choisir un produit isolant, il est important de connaître sa résistance thermique «R» (aptitude d'un matériau à ralentir la propagation de l'énergie qui le traverse). Elle figure obligatoirement sur le produit. Plus «R» est important plus le produit est isolant.

Pour ces matériaux d'isolation thermique, le taux du crédit d'impôt est de **25 %**. Ce taux est porté à **40 %** à la double condition que ces équipements soient installés dans un logement achevé avant le 1/01/1977 et que leur installation soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la 2^e année qui suit celle de l'acquisition du logement.

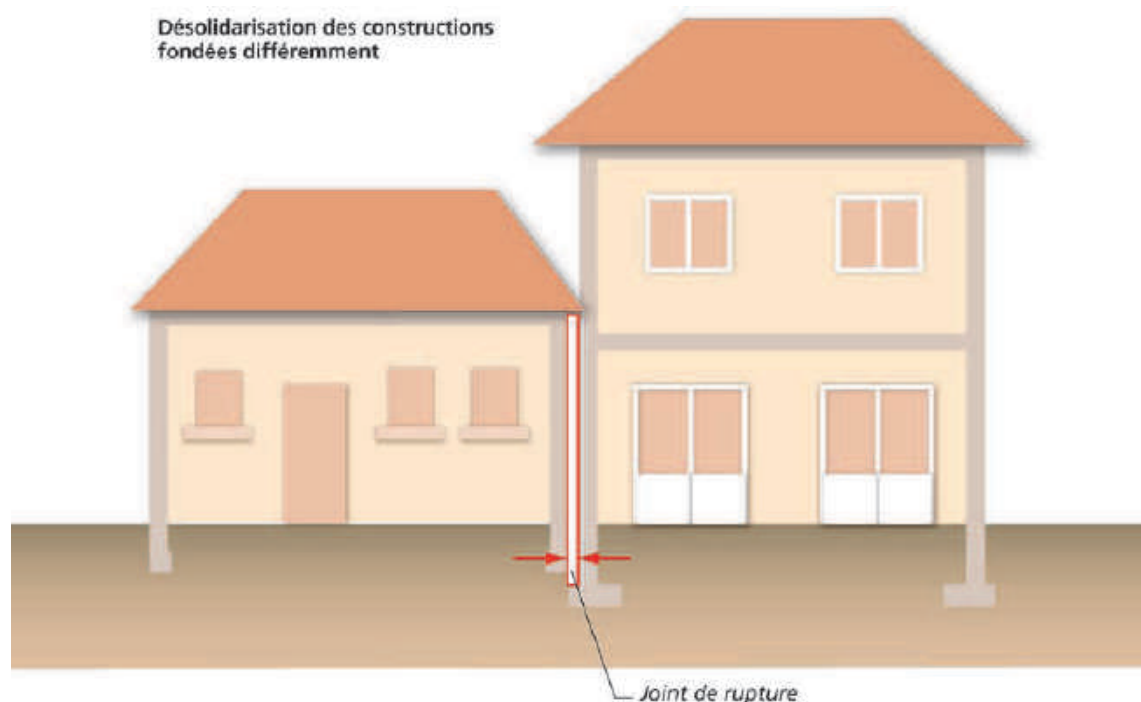


Problème à résoudre : Deux parties de bâtiments accolés et fondés différemment peuvent subir des mouvements d'ampleur variable. Il convient de ce fait de désolidariser ces structures, afin que les sollicitations du sous-sol ne se transmettent pas entre elles et ainsi à autoriser des mouvements différentiels.

Descriptif du dispositif : Il s'agit de désolidariser les parties de construction fondées différemment (ou exerçant des charges variables sur le sous-sol), par la mise en place d'un joint de rupture (élastomère) sur toute la hauteur du bâtiment (y compris les fondations).

Champ d'application : Concerne tous les bâtiments d'habitation ou d'activités présentant des éléments de structures fondés différemment (niveau d'assise, type de fondation) ou caractérisés par des descentes de charges différentes. Sont également concernées les extensions de bâtiments existants (pièce d'habitation, garage, etc.).

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Il est indispensable de prolonger le joint sur toute la hauteur du bâtiment.

À destination du bâti existant : La pose d'un joint de rupture sur un bâtiment existant constitue une mesure techniquement envisageable. Mais elle peut nécessiter des modifications importantes de la structure et s'avérer ainsi très délicate (les fondations étant également concernées par cette opération).

La mesure doit systématiquement être mise en œuvre dans le cadre des projets d'extension du bâti existant.

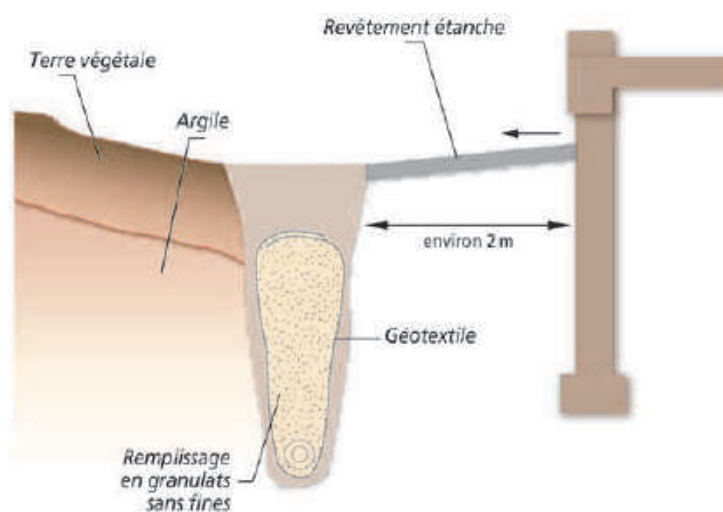


Problème à résoudre : Les apports d'eau provenant des terrains environnants (eaux de ruissellement superficiel ou circulations souterraines), contribuent au phénomène en accroissant les variations localisées d'humidité. La collecte et l'évacuation de ces apports permettent de minimiser les mouvements différentiels du sous-sol.

Descriptif du dispositif : Le dispositif consiste en un réseau de drains (ou tranchées drainantes) ceinturant la construction ou, dans les terrains en pente, disposés en amont de celle-ci. Les volumes collectés sont dirigés aussi loin que possible de l'habitation.

Champ d'application : Concerne sans restriction tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le réseau est constitué de tranchées remplies d'éléments grossiers (protégés du terrain par un géotextile), avec en fond de fouille une canalisation de collecte et d'évacuation (de type « drain routier ») répondant à une exigence de résistance à l'écrasement. Idéalement, les tranchées descendent à une profondeur supérieure à celle des fondations de la construction, et sont disposées à une distance minimale de 2 m du bâtiment. Ces précautions sont nécessaires afin d'éviter tout impact du drainage sur les fondations.

Les règles de réalisation des drains sont données par le DTU 20.1.

⚠ En fonction des caractéristiques du terrain, la nécessité de descendre les drains au-delà du niveau de fondation de la construction peut se heurter à l'impossibilité d'évacuer gravitairement les eaux collectées. La mise en place d'une pompe de relevage peut permettre de lever cet obstacle.

Mesure d'accompagnement : Ce dispositif de drainage complète la mesure détaillée dans la fiche n°3 (mise en place d'une ceinture étanche en périphérie du bâtiment) de façon à soustraire les fondations de la construction aux eaux de ruissellement et aux circulations souterraines.



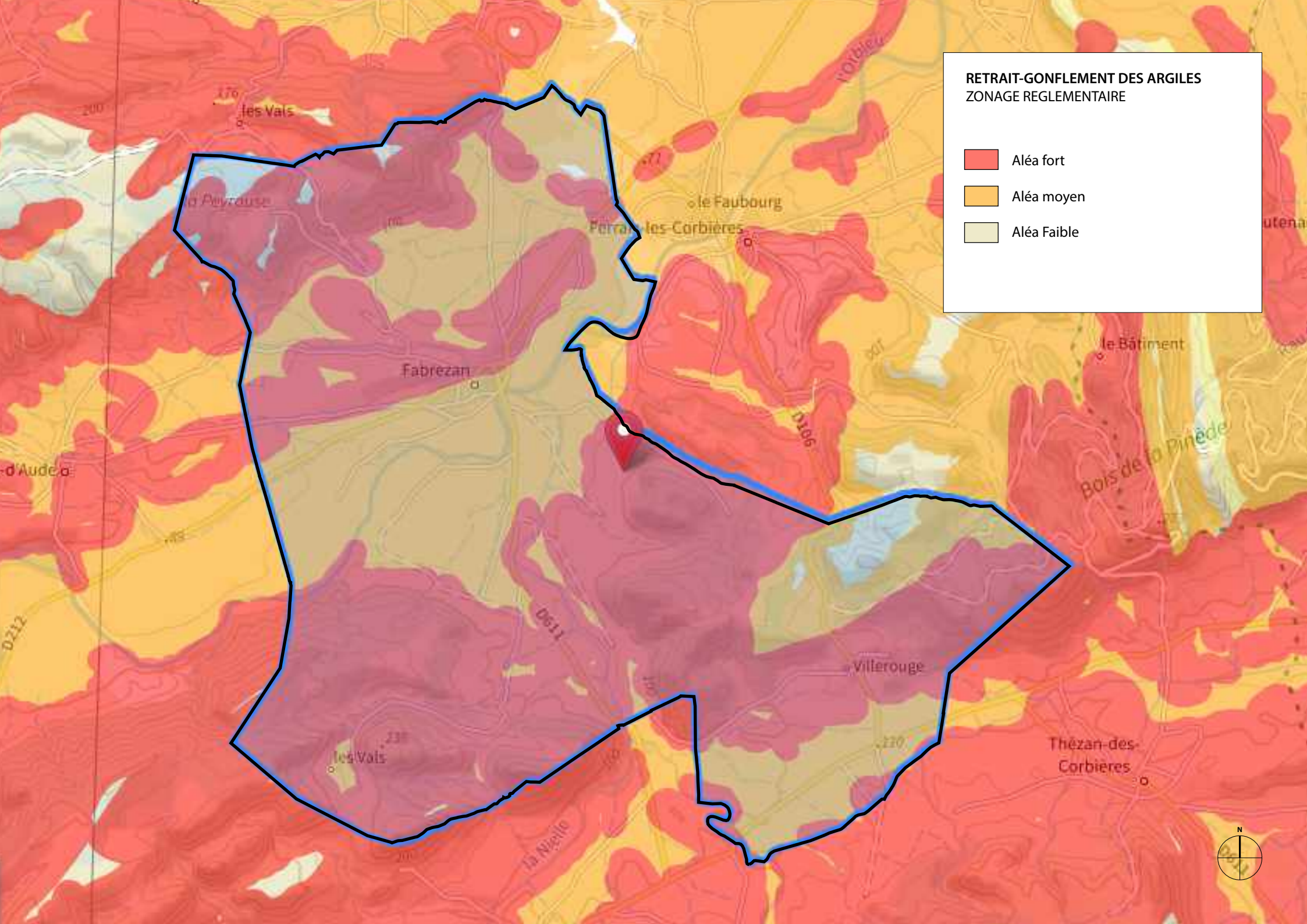
Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
ET DE L'AMÉNAGEMENT
DURABLES

RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES
ZONAGE REGLEMENTAIRE

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa Faible



La nouvelle RÉGLEMENTATION PARASISMIQUE applicable aux bâtiments

dont le permis de construire est déposé
à partir du 1^{er} mai 2011

Janvier 2011



Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère
de l'Écologie,
du Développement
durable,
des Transports
et du Logement

Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

www.developpement-durable.gouv.fr

La nouvelle réglementation

Le séisme de la Guadeloupe du 21 novembre 2004 et le séisme d'Epagny-Annecy du 15 juillet 1996 viennent nous rappeler que la France est soumise à un risque sismique bien réel. Les Antilles sont exposées à un aléa fort et ont connu par le passé de violents séismes. De même, bien que considérée comme un territoire à sismicité modérée, la France métropolitaine n'est pas à l'abri de tremblements de terre ravageurs comme celui de Lambesc de juin 1909 (46 victimes).

L'endommagement des bâtiments et leur effondrement sont la cause principale des décès et de l'interruption des activités. Réduire le risque passe donc par une réglementation sismique adaptée sur les bâtiments neufs comme sur les bâtiments existants. L'arrivée de l'Eurocode 8, règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne, conduit à la mise à jour de la réglementation nationale sur les bâtiments.

Principe de la réglementation

La réglementation présentée concerne les bâtiments à **risque normal**, pour lesquels les conséquences d'un séisme sont limitées à la structure même du bâtiment et à ses occupants.

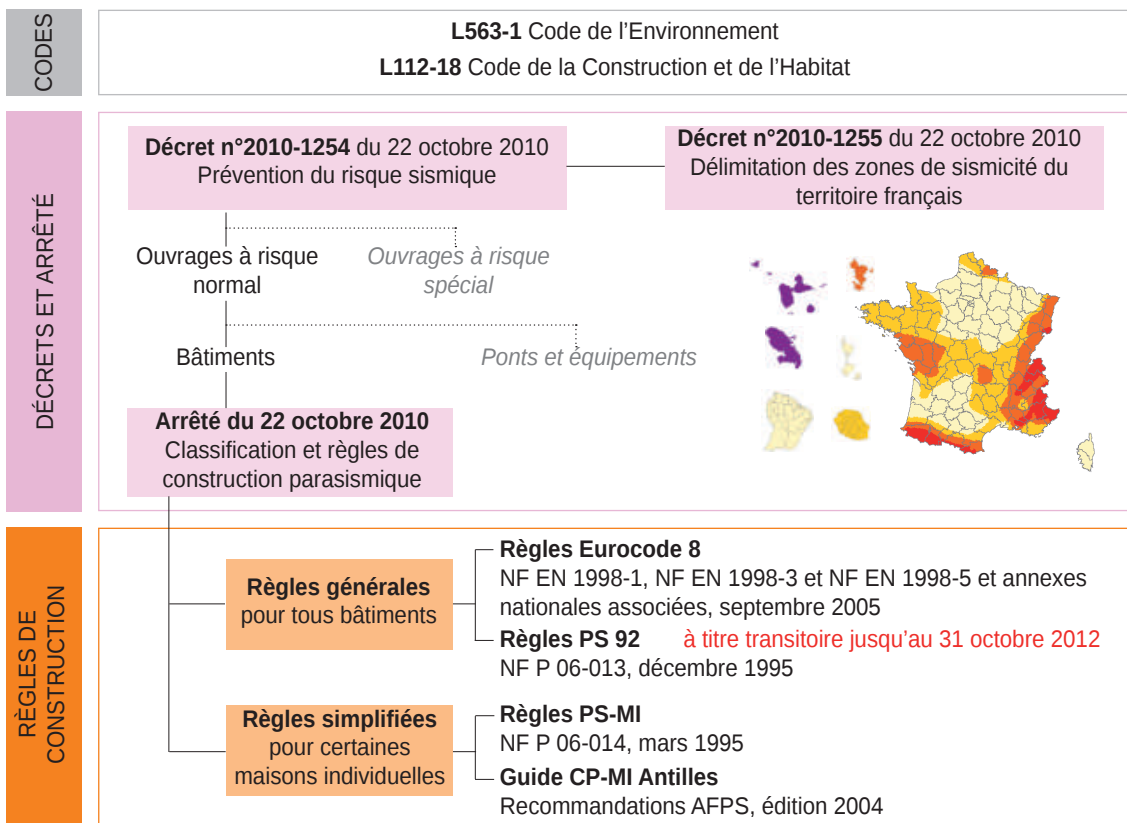
Zonage sismique. Le zonage sismique du territoire permet de s'accorder avec les principes de dimensionnement de l'Eurocode 8. Sa définition a également bénéficié des avancées scientifiques des vingt dernières années dans la connaissance du phénomène sismique.



Réglementation sur les bâtiments neufs. L'Eurocode 8 s'impose comme la règle de construction parasismique de référence pour les bâtiments. La réglementation conserve la possibilité de recourir à des règles forfaitaires dans le cas de certaines structures simples.

Réglementation sur les bâtiments existants. La réglementation n'impose pas de travaux sur les bâtiments existants. Si des travaux conséquents sont envisagés, un dimensionnement est nécessaire avec une minoration de l'action sismique à 60% de celle du neuf. Dans le même temps, les maîtres d'ouvrage volontaires sont incités à réduire la vulnérabilité de leurs bâtiments en choisissant le niveau de confortement qu'ils souhaitent atteindre.

Organisation réglementaire



Construire parasismique

■ Implantation

▪ Étude géotechnique



Extrait de carte géologique

Effectuer une étude de sol pour connaître les caractéristiques du terrain.

Caractériser les éventuelles amplifications du mouvement sismique.

▪ Se protéger des risques d'éboulements et de glissements de terrain

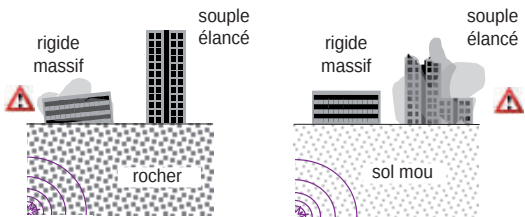
S'éloigner des bords de falaise, pieds de crête, pentes instables.

Le cas échéant, consulter le plan de prévention des risques (PPR) sismiques de la commune.



Glissement de terrain

▪ Tenir compte de la nature du sol



Privilégier des configurations de bâtiments adaptées à la nature du sol.

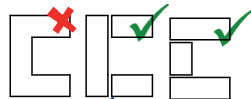
Prendre en compte le risque de la liquéfaction du sol (perte de capacité portante).

■ Conception

▪ Privilégier les formes simples

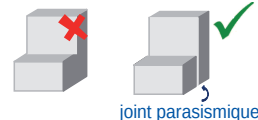
Privilégier la compacité du bâtiment.

Limiter les décrochements en plan et en élévation.



joint parasismique

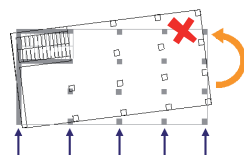
Fractionner le bâtiment en blocs homogènes par des joints parasismiques continus.



joint parasismique

▪ Limiter les effets de torsion

Distribuer les masses et les raideurs (murs, poteaux, voiles...) de façon équilibrée.



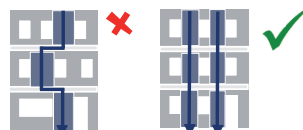
séisme

▪ Assurer la reprise des efforts sismiques

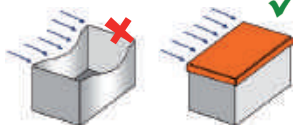
Assurer le contreventement horizontal et vertical de la structure.

Superposer les éléments de contreventement.

Créer des diaphragmes rigides à tous les niveaux.



Superposition des ouvertures



Limitation des déformations : effet «boîte»

▪ Appliquer les règles de construction

■ Exécution

▪ Soigner la mise en oeuvre

Respecter les dispositions constructives.

Disposer d'une main d'oeuvre qualifiée.

Assurer un suivi rigoureux du chantier.

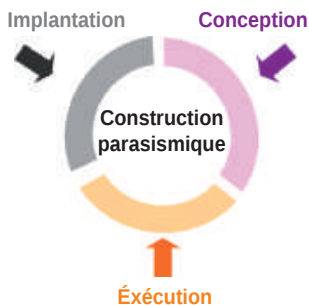
Soigner particulièrement les éléments de connexion : assemblages, longueurs de recouvrement d'armatures...



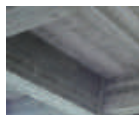
Noeud de chaînage - Continuité mécanique



Mise en place d'un chaînage au niveau du rampart d'un bâtiment



▪ Utiliser des matériaux de qualité



maçonnerie

béton

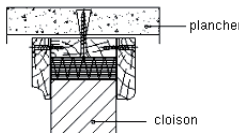


métal



bois

▪ Fixer les éléments non structuraux



Liaison cloison-plancher (extrait des règles PS-MI)

Fixer les cloisons, les plafonds suspendus, les luminaires, les équipements techniques lourds.

Assurer une liaison efficace des cheminées, des éléments de bardage...

Comment caractériser les séismes ?

Le phénomène sismique

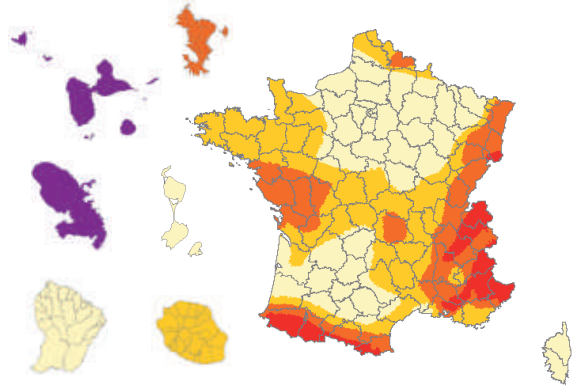
Les ondes sismiques se propagent à travers le sol à partir d'une source sismique et peuvent être localement amplifiées par les dernières couches de sol et la topographie du terrain. Un séisme possède ainsi de multiples caractéristiques : durée de la secousse, contenu fréquentiel, déplacement du sol... La réglementation retient certains paramètres simples pour le dimensionnement des bâtiments.

Zonage réglementaire

Le paramètre retenu pour décrire l'aléa sismique au niveau national est une accélération a_{gr} , accélération du sol «au rocher» (le sol rocheux est pris comme référence).

Le zonage réglementaire définit **cinq zones de sismicité croissante** basées sur un découpage communal. La zone 5, regroupant les îles antillaises, correspond au niveau d'aléa le plus élevé du territoire national. La métropole et les autres DOM présentent quatre zones sismiques, de la zone 1 de très faible sismicité (bassin aquitain, bassin parisien...) à la zone 4 de sismicité moyenne (fossé rhénan, massifs alpin et pyrénéen).

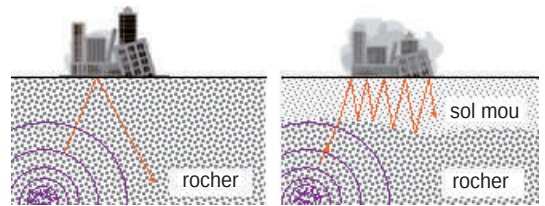
Zone de sismicité	Niveau d'aléa	a_{gr} (m/s ²)
Zone 1	Très faible	0,4
Zone 2	Faible	0,7
Zone 3	Modéré	1,1
Zone 4	Moyen	1,6
Zone 5	Fort	3



Influence du sol

La nature locale du sol (dizaines de mètres les plus proches de la surface) influence fortement la sollicitation ressentie au niveau des bâtiments. L'Eurocode 8 distingue cinq catégories principales de sols (de la classe A pour un sol de type rocheux à la classe E pour un sol mou) pour lesquelles est défini un coefficient de sol S. Le paramètre S permet de traduire l'amplification de la sollicitation sismique exercée par certains sols.

Classes de sol	S (zones 1 à 4)	S (zone 5)
A	1	1
B	1,35	1,2
C	1,5	1,15
D	1,6	1,35
E	1,8	1,4



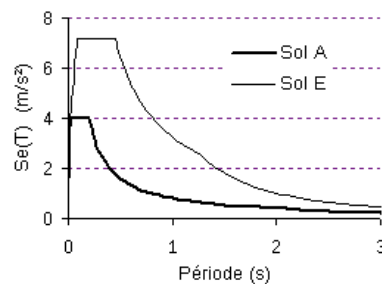
Amplification du signal sismique suivant la nature du sol

POUR LE CALCUL ...

Pour le dimensionnement des bâtiments

Dans la plupart des cas, les ingénieurs structures utilisent des spectres de réponse pour caractériser la réponse du bâtiment aux séismes. L'article 4 de l'arrêté du 22 octobre 2010 définit les paramètres permettant de décrire la forme de ces spectres.

Exemple : spectre horizontal, zone de sismicité 4, catégorie d'importance II



Comment tenir compte des enjeux ?





■ Pourquoi une classification des bâtiments ?

Parmi les bâtiments à risque normal, le niveau de protection parasismique est modulé en fonction de l'enjeu associé. Une classification des bâtiments en catégories d'importance est donc établie en fonction de paramètres comme l'activité hébergée ou le nombre de personnes pouvant être accueillies dans les locaux.

Les conditions d'application de la réglementation dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment, tant pour les bâtiments neufs que pour les bâtiments existants. Les paramètres utilisés pour le calcul et le dimensionnement du bâtiment sont également modulés en fonction de sa catégorie d'importance.

■ Catégories de bâtiments

Les bâtiments à risque normal sont classés en **quatre catégories d'importance croissante**, de la catégorie I à faible enjeu à la catégorie IV qui regroupe les structures stratégiques et indispensables à la gestion de crise.

Catégorie d'importance	Description
I 	<ul style="list-style-type: none">■ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II 	<ul style="list-style-type: none">■ Habitations individuelles.■ Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5.■ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m.■ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, $h \leq 28$ m, max. 300 pers.■ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes.■ Parcs de stationnement ouverts au public.
III 	<ul style="list-style-type: none">■ ERP de catégories 1, 2 et 3.■ Habitations collectives et bureaux, $h > 28$ m.■ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes.■ Établissements sanitaires et sociaux.■ Centres de production collective d'énergie.■ Établissements scolaires.
IV 	<ul style="list-style-type: none">■ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public.■ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie.■ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne.■ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise.■ Centres météorologiques.

Pour les **structures neuves** abritant des fonctions relevant de catégories d'importance différentes, la catégorie de bâtiment la plus contraignante est retenue.

Pour l'application de la réglementation sur les **bâtiments existants**, la catégorie de la structure à prendre en compte est celle résultant du classement après travaux ou changement de destination du bâtiment.

POUR LE CALCUL ...

Le coefficient d'importance γ_I

A chaque catégorie d'importance est associé un coefficient d'importance γ_I qui vient moduler l'action sismique de référence conformément à l'Eurocode 8.

Catégorie d'importance	Coefficient d'importance γ_I
I	0,8
II	1
III	1,2
IV	1,4

Quelles règles pour le bâti neuf ?

Le dimensionnement des bâtiments neufs doit tenir compte de l'effet des actions sismiques pour les structures de catégories d'importance III et IV en zone de sismicité 2 et pour les structures de catégories II, III et IV pour les zones de sismicité plus élevée.

■ Application de l'Eurocode 8

La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme.

De plus, certains bâtiments essentiels pour la gestion de crise doivent rester opérationnels.





■ Règles forfaitaires simplifiées

Le maître d'ouvrage a la possibilité de recourir à des règles simplifiées (qui dispensent de l'application de l'Eurocode 8) pour la construction de bâtiments simples ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis. Le niveau d'exigence de comportement face à la sollicitation sismique est atteint par l'application de dispositions forfaitaires tant en phase de conception que d'exécution du bâtiment.

- Les règles **PS-MI** «Construction parasismique des maisons individuelles et bâtiments assimilés» sont applicables aux bâtiments neufs de catégorie II répondant à un certain nombre de critères, notamment géométriques, dans les zones de sismicité 3 et 4.
- Dans la zone de sismicité forte, le guide AFPS «Construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles» **CP-MI** permet de construire des bâtiments simples de catégorie II, sous certaines conditions stipulées dans le guide.

■ Exigences sur le bâti neuf

Les exigences sur le bâti neuf dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité.

	I	II	III	IV
				
Zone 1	aucune exigence			Eurocode 8 ³ $a_{gr}=0,7 \text{ m/s}^2$
Zone 2	aucune exigence			Eurocode 8 ³ $a_{gr}=0,7 \text{ m/s}^2$
Zone 3		PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$
Zone 4		PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$
Zone 5		CP-MI ²	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$

¹ Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

² Application **possible** du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

³ Application **obligatoire** des règles Eurocode 8

■ Cas particulier : les établissements scolaires simples en zone 2

Les établissements scolaires sont systématiquement classés en catégorie III. Cependant, pour faciliter le dimensionnement des bâtiments scolaires simples, les règles forfaitaires simplifiées PS-MI peuvent être utilisées en zone 2 sous réserve du respect des conditions d'application de celles-ci, notamment en termes de géométrie du bâtiment et de consistance de sol.

POUR LE CALCUL ...

Décomposition de l'Eurocode 8

La **partie 1** expose les principes généraux du calcul parasismique et les règles applicables aux différentes typologies de bâtiments.

La **partie 5** vient compléter le dimensionnement en traitant des fondations de la structure, des aspects géotechniques et des murs de soutènement.

Quelles règles pour le bâti existant ?

Gradation des exigences

TRAVAUX

Principe de base

Je souhaite **améliorer le comportement** de mon bâtiment

Je réalise des **travaux lourds** sur mon bâtiment

Je crée une **extension** avec joint de fractionnement

L'objectif minimal de la réglementation sur le bâti existant est la non-aggravation de la vulnérabilité du bâtiment.

L'Eurocode 8-3 permet au maître d'ouvrage de moduler l'objectif de confortement qu'il souhaite atteindre sur son bâtiment.

Sous certaines conditions de travaux, la structure modifiée est dimensionnée avec les mêmes règles de construction que le bâti neuf, mais en modulant l'action sismique de référence.

L'extension désolidarisée par un joint de fractionnement doit être dimensionnée comme un bâtiment neuf.

Travaux sur la structure du bâtiment

Les règles parasismiques applicables à l'ensemble du bâtiment modifié dépendent de la zone sismique, de la catégorie du bâtiment, ainsi que du niveau de modification envisagé sur la structure.

	Cat.	Travaux	Règles de construction
Zone 2	IV	> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	Eurocode 8³ $a_{gr}=0,42 \text{ m/s}^2$
	II	> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau Conditions PS-MI respectées	PS-MI¹ Zone 2
Zone 3	II	> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	Eurocode 8³ $a_{gr}=0,66 \text{ m/s}^2$
	III	> 30% de SHON créée	Eurocode 8³ $a_{gr}=0,66 \text{ m/s}^2$
	IV	> 30% de plancher supprimé à un niveau	Eurocode 8³ $a_{gr}=0,66 \text{ m/s}^2$
Zone 4	II	> 30% de SHON créée Conditions PS-MI respectées	PS-MI¹ Zone 3
	II	> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	Eurocode 8³ $a_{gr}=0,96 \text{ m/s}^2$
	III	> 20% de SHON créée	Eurocode 8³ $a_{gr}=0,96 \text{ m/s}^2$
	IV	> 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés Ajout équipement lourd en toiture	
Zone 5	II	> 30% de SHON créée Conditions CP-MI respectées	CP-MI²
	II	> 20% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés	Eurocode 8³ $a_{gr}=1,8 \text{ m/s}^2$
	III	> 20% de SHON créée	Eurocode 8³ $a_{gr}=1,8 \text{ m/s}^2$
	IV	> 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés Ajout équipement lourd en toiture	

¹ Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI. La zone sismique à prendre en compte est celle immédiatement inférieure au zonage réglementaire (modulation de l'aléa).

² Application **possible** du guide CP-MI

³ Application **obligatoire** des règles Eurocode 8

Agir sur les éléments non structuraux

Les éléments non structuraux du bâti (cloisons, cheminées, faux-plafonds etc.) peuvent se révéler dangereux pour la sécurité des personnes, même sous un séisme d'intensité modérée. Pour limiter cette vulnérabilité, l'ajout ou le remplacement d'éléments non structuraux dans le bâtiment doit s'effectuer conformément aux prescriptions de l'Eurocode 8 partie 1 :

- pour les bâtiments de catégories III et IV en zone de sismicité 2,
- pour l'ensemble des bâtiments de catégories II, III et IV dans les zones 3, 4 et 5.

■ Entrée en vigueur et période transitoire

Les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 entrent en vigueur le **1^{er} mai 2011**.

Pour tout permis de construire déposé avant le **31 octobre 2012**, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III ou IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.

Cependant, les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

POUR LE CALCUL ...

Valeurs d'accélération modifiées (m/s²) pour l'application des PS92 (à partir du 1^{er} mai 2011)

	II	III	IV
Zone 2	1,1	1,6	2,1
Zone 3	1,6	2,1	2,6
Zone 4	2,4	2,9	3,4
Zone 5	4	4,5	5

■ Plan de prévention des risques (PPR) sismiques

Les plans de prévention des risques sismiques constituent un outil supplémentaire pour réduire le risque sismique sur le territoire.

Ils viennent compléter la réglementation nationale en affinant à l'échelle d'un territoire la connaissance sur l'aléa (microzonage), la vulnérabilité du bâti existant (prescriptions de diagnostics ou de travaux) et les enjeux.

■ Attestation de prise en compte des règles parasismiques

Lors de la demande du permis de construire pour les bâtiments où la mission PS est obligatoire, une attestation établie par le contrôleur technique doit être fournie. Elle spécifie que le contrôleur a bien fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte des règles parasismiques au niveau de la conception du bâtiment.

A l'issue de l'achèvement des travaux, le maître d'ouvrage doit fournir une nouvelle attestation stipulant qu'il a tenu compte des avis formulés par le contrôleur technique sur le respect des règles parasismiques.

■ Contrôle technique

Le contrôleur technique intervient à la demande du maître d'ouvrage pour contribuer à la prévention des aléas techniques (notamment solidité et sécurité). Le contrôle technique est rendu obligatoire pour les bâtiments présentant un enjeu important vis-à-vis du risque sismique (article R111-38 du code de la construction et de l'habitation). Dans ces cas, la mission parasismique (PS) doit accompagner les missions de base solidité (L) et sécurité (S).

POUR EN SAVOIR PLUS

Les organismes que vous pouvez contacter :

- Le ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (MEDDTL) www.developpement-durable.gouv.fr
- La direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)
- La direction générale de la prévention des risques (DGPR)
- Les services déconcentrés du ministère :
 - Les Directions départementales des territoires (et de la mer) - DDT ou DDTM
 - Les Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DREAL
 - Les Directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DEAL
 - Les Centres d'études techniques de l'équipement - CETE

Des références sur le risque sismique :

- Le site du Plan Séisme, programme national de prévention du risque sismique www.planseisme.fr
- Le portail de la prévention des risques majeurs www.prim.net

Janvier 2011



Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
Sous-direction de la qualité et du développement durable dans la construction
Arche sud 92055 La Défense cedex
Tél. +33 (0)1 40 81 21 22





ANNEXE DE L'ARRETÉ PRÉFECTORAL N°2017-06-13-01 en date du 4 juillet 2017

RÈGLEMENT DÉPARTEMENTAL DE DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE

DÉPARTEMENT DE L'AUDE

Version juin 2017

PLAN

CADRE JURIDIQUE

A) Cadre National

- A-1) La loi
- A-2) Le décret

B) Cadre Territorial

- B-1) Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (article R.2225-3 C.G.C.T.)
- B-2) L'arrêté du maire ou du président de l'E.P.C.I à fiscalité propre (article R.2225-4 C.G.C.T.)
- B-3) Le schéma communal ou intercommunal de défense extérieure contre l'incendie (article R.2225-5 et 6 C.G.C.T.)

CHAPITRE 1 : LES PRINCIPES DE LA DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

- 1.1 **La qualification des différents risques à couvrir**
 - 1.1.1 Les bâtiments à risque **courant**
 - 1.1.2 Les bâtiments à risque **particulier**
- 1.2 Les quantités d'eau de référence
- 1.3 Distances et cheminements entre les points d'eau incendie et les bâtiments
- 1.4 **Grilles de couvertures en fonction de la qualification du risque**
 - 1.4.1 Habitations
 - 1.4.2 Etablissements recevant du public
 - 1.4.3 Etablissements industriels
 - 1.4.4 Exploitations agricoles
 - 1.4.5 Viabilisation de Zones d'activités
 - 1.4.6 Divers
- 1.5 Cas des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.)
- 1.6 **D.E.C.I. et incendies de forêts**
 - 1.6.1 Bâtiments situés dans les zones menacées par les incendies de forêts
 - 1.6.2 La défense des forêts contre l'incendie et son articulation avec la D.E.C.I.
- 1.7 Dispositif maximum pouvant être mis en œuvre par les sapeurs-pompiers et approche opérationnelle

CHAPITRE 2 : LES CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES DIFFERENTS POINTS D'EAU INCENDIE

- 2.1 **Caractéristiques communes des différents points d'eau incendie**
 - 2.1.1 : Pluralité des ressources
 - 2.1.2 : Capacité et débit minimum
 - 2.1.3 : Pérennité dans le temps
 - 2.1.4 : Compatibilité des P.E.I. avec les matériels des services d'incendie et de secours
- 2.2 **Inventaire des points d'eau incendie et équipements techniques concourant à la D.E.C.I.**
 - Les poteaux de lutte contre l'incendie (**fiche technique 1**)
 - Les bouches de lutte contre l'incendie (**fiche technique 2**)
 - Points d'eau de lutte contre l'incendie sous forme de réserve d'eau incendie (**fiche tech. 3**)
 - ⇒ Souple (**fiche technique 3.1**)
 - ⇒ Enterrée (**fiche technique 3.2**)
 - ⇒ Aérienne (**fiche technique 3.3**)
 - ⇒ Ouvertes (**fiche technique 3.4**)
 - Points d'eau naturels ou artificiels (**fiche technique 4**)
 - Points d'aspiration déportés (**fiche technique 5**)
 - Aire d'aspiration (**fiche technique 6**)
 - Colonne fixe d'aspiration (**fiche technique 7**)
 - Poteau d'aspiration (**fiche technique 8**)

- Réseaux d'irrigations agricoles (**fiche technique 9**)
- 2.3 Cas des piscines privées
- 2.4 Accessibilité
- 2.5 Mesures de protection

CHAPITRE 3 : LA SIGNALISATION DES POINTS D'EAU INCENDIE

- 3.1 **Signalisation des appareils sur le terrain**
 - 3.1.1 Couleur des appareils
 - 3.1.2 Exigences minimales de signalisation
- 3.2 Protection et signalisation complémentaire
- 3.3 Symbolique de signalisation et de cartographie

CHAPITRE 4 : GESTION GENERALE DE LA DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

- 4.1 **La police administrative de la D.E.C.I. et le service public de la D.E.C.I.**
 - 4.1.1 La police administrative spéciale de la D.E.C.I.
 - 4.1.2 Le service public de D.E.C.I.
- 4.2 **La participation de tiers à la D.E.C.I. et les points d'eau incendie privés**
 - 4.2.1 P.E.I. couvrant des besoins propres**
 - 4.2.1.1 Les P.E.I. propres des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.)
 - 4.2.1.2 Les P.E.I. propres des établissements recevant du public (E.R.P.)
 - 4.2.1.3 Les P.E.I. propres de certains ensembles immobiliers
 - 4.2.2 Les P.E.I. publics financés par des tiers
 - 4.2.3 Aménagement de P.E.I. publics sur des parcelles privées.
 - 4.2.4 Mise à disposition d'un point d'eau privé
- 4.3 Utilisations annexes des points d'eau incendie

CHAPITRE 5 : MISE EN SERVICE ET MAINTIEN EN CONDITION OPERATIONNELLE DES POINTS D'EAU INCENDIE - ECHANGES D'INFORMATIONS ENTRE PARTENAIRES DE LA D.E.C.I.

- 5.1 **Mise en service des points d'eau incendie**
 - 5.1.1 Visite de réception
 - 5.1.2 Reconnaissance opérationnelle initiale
 - 5.1.3 Numérotation d'un point d'eau incendie
- 5.2 **Maintien en condition opérationnelle**
 - 5.2.1 Maintenance préventive et maintenance corrective
 - 5.2.2 Contrôles techniques périodiques**
 - 5.2.2.1 Champs du contrôle
 - 5.2.2.2 Habilitation au contrôle
 - 5.2.2.3 Compte rendu
 - 5.2.3 Cas des P.E.I. privés (au sens du chapitre 4)
 - 5.2.4 Reconnaissances opérationnelles périodiques
 - 5.2.5 Visites conjointes
- 5.3 Base de données des points d'eau incendie
- 5.4 Circulation générale des informations

CHAPITRE 6 : L'ARRETE MUNICIPAL OU INTERCOMMUNAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE ET LE SCHEMA COMMUNAL OU INTERCOMMUNAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

- 7.1 L'arrêté municipal ou intercommunal de D.E.C.I.
 - 7.1.1 Élaboration de l'arrêté
 - 7.1.2 Mise à jour de l'arrêté
- 7.2 Le schéma communal ou intercommunal de D.E.C.I.
 - 7.2.1 Processus d'élaboration
 - 7.2.2 Constitution du dossier du schéma
 - 7.2.3 Procédure d'adoption du schéma
 - 7.2.4 Procédure de révision

ANNEXES

GLOSSAIRE DES ABREVIATIONS

- B.I. : Bouche d'incendie
- C.G.C.T. : Code général des collectivités territoriales
- CI : Citerne
- C.F. : Coupe-Feu
- C.S.P. : Code de la santé publique
- D.E.C.I. : Défense extérieure contre l'incendie
- E.P.C.I. : Etablissement public de coopération intercommunale
- E.R.P. : Etablissement recevant du public
- I.C.P.E. : Installation classée pour la protection de l'environnement
- P.A. : Point d'aspiration
- P.E.I. : Point d'eau incendie
- P.I. : Poteau d'incendie
- R.C.F. : Risque courant faible
- R.C.I. : Risque courant important
- R.C.O. : Risque courant ordinaire
- R.P : Risque particulier
- R.D.D.E.C.I. : Règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie
- R.N.D.E.C.I. : Référentiel national de la défense extérieure contre l'incendie
- S.C.D.E.C.I. : Schéma communal de défense extérieure contre l'incendie
- S.D.A.C.R. : Schéma départemental d'analyse et de couverture des risques
- S.D.I.S. : Service départemental d'incendie et de secours

- S.I.C.D.E.C.I. : Schéma intercommunal de défense extérieure contre l'incendie

- Z.A.C. : zone d'aménagement concerté

Accessibilité : capacité d'une voie ou d'une zone à assurer la mise en station et en action d'un engin ou de matériels de lutte contre l'incendie.

Capacité utilisable : volume d'eau disponible pour l'usage des moyens du S.D.I.S. dans les limites des contraintes de mise en aspiration des engins, notamment la hauteur géométrique d'aspiration et la hauteur d'eau en dessous et au-dessus de la crépine.

Hauteur d'aspiration : hauteur entre la surface du niveau le plus bas du volume d'eau utilisable et l'axe de la pompe mise en œuvre.

Prise d'eau : tout équipement permettant l'alimentation des engins de lutte contre l'incendie.

CADRE JURIDIQUE

A) CADRE NATIONAL

Le cadre national de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (D.E.C.I.), qui a pour objet en cas de sinistre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des services de secours est institué sous la forme :

- Des articles L. 2213-32, L. 2225-1 à 4 et L. 5211-9-2-1 du code général des collectivités territoriales C.G.C.T. (loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit) ;
- Des articles R. 2225-1 à 10 du C.G.C.T. (décret n° 2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie) ;
- De l'arrêté n° NOR INTE1522200A du 15 décembre 2015 relatif au référentiel national de défense extérieure contre l'incendie.

A-1) La loi

L'article L. 2213-32 crée la police administrative spéciale de la D.E.C.I. placée sous l'autorité du maire, qui doit s'assurer de l'existence, de la suffisance et de la disponibilité des ressources en eau pour la lutte contre l'incendie, au regard des risques à défendre.

Les articles L. 2225-1, 2 et 3 au sein du chapitre « défense extérieure contre l'incendie » :

- Indiquent que les communes doivent assurer en permanence l'alimentation en eau des moyens de lutte contre les incendies ;
- Dissocient clairement les missions des services d'incendie et de secours et des services publics de l'eau ;
- Erigent un service public communal de la D.E.C.I. ;
- Eclaircissent les rapports juridiques entre la gestion de la D.E.C.I. et celle des réseaux d'eau potable. Le service public de la D.E.C.I. ne doit pas être confondu avec le service public de l'eau. Ainsi, les investissements nécessaires pour alimenter en eau les poteaux et bouches d'incendie ne sont pas payés par les abonnés du service de l'eau, mais par le budget communal ou intercommunal de la D.E.C.I. ;
- Inscrivent cette compétence de gestion au rang des compétences communales. La loi, en créant cette compétence, permet le transfert facultatif de la D.E.C.I. aux établissements publics de coopération intercommunale (E.P.C.I.). Ceci permet la mutualisation au moyen de groupement d'achats d'équipements ou réalisation sur de plus grandes échelles des travaux d'installation et de maintenance des points d'eau incendie.

Enfin, l'article L. 5211-9-2 rend possible le transfert du pouvoir de police spéciale de la D.E.C.I. du maire vers le président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre, à condition que tous les maires de l'EPCI en fassent unanimement la demande.

Dans ce cas là, chaque service public de la D.E.C.I. sera transféré à l'E.P.C.I à fiscalité propre.

A-2) Le décret

Le chapitre « défense extérieure contre l'incendie » de la partie réglementaire du C.G.C.T. complète ces dispositions et définit :

- La notion de point d'eau incendie, constituée d'ouvrages publics ou privés (article R. 2225-1) ;
- Le contenu du référentiel national (article R. 2225-2) ;
- Le contenu et la méthode d'adoption du règlement départemental de D.E.C.I. (article R. 2225-3) ;
- La conception de la D.E.C.I. par le maire ou le président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre (article R. 2225-4) ;
- Le contenu et la méthode d'adoption du schéma communal ou intercommunal de D.E.C.I. Ce schéma est facultatif (article R. 2225-5 et 6) ;
- Les objets du service public de D.E.C.I. pris en charge par la commune ou l'E.P.C.I. et les possibilités de prise en charge de tout ou partie de ses objets par des tiers (article R. 2225-7) ;
- Les modalités d'utilisation des réseaux d'adduction d'eau potable au profit de la D.E.C.I. (article R. 2225-8) ;
- Les notions de contrôle des points d'eau incendie (évaluation de leurs capacités) sous l'autorité de la police spéciale de la D.E.C.I. (article R. 2225-9) et de reconnaissance opérationnelle de ceux-ci par les S.D.I.S. (article R. 2225-10).

Enfin, les textes suivants sont abrogés conformément à l'arrêté du 15 décembre 2015 fixant le référentiel national de la défense extérieure contre l'incendie:

- Circulaire du 10 décembre 1951 ;
- Circulaire du 20 février 1957 relative à la protection contre l'incendie dans les communes rurales ;
- Circulaire du 9 août 1967 relative au réseau d'eau potable, protection contre l'incendie dans les communes rurales ;
- Les parties afférentes à la D.E.C.I. du règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs-pompiers communaux mentionnées dans l'arrêté sus visé.

B) CADRE TERRITORIAL

B-1) Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (article R.2225-3 C.G.C.T.)

Il est la clef de voûte de la nouvelle réglementation de la D.E.C.I.

C'est à ce niveau que sont élaborées les "grilles de couverture" des risques d'incendie respectant le principe d'objectif de sécurité à atteindre, notamment dans le choix des points d'eau incendie (P.E.I.) possibles.

Il est réalisé à partir d'une concertation avec les élus et les autres partenaires de la D.E.C.I.

Il est rédigé par le S.D.I.S. et est arrêté par le préfet de département.

Il permet de fixer des solutions adaptées aux risques à défendre, en prenant en compte les moyens et les techniques des S.D.I.S. ainsi que leurs évolutions.

B-2) L'arrêté du maire ou du président de l'E.P.C.I à fiscalité propre de définition de la D.E.C.I. (article R.2225-4 C.G.C.T.)

Cet arrêté fixe, à minima, la liste des points d'eau incendie de la commune ou de l'intercommunalité.

B-3) Le schéma communal ou intercommunal de défense extérieure contre l'incendie (article R.2225-5 et 6 C.G.C.T.)

Il est facultatif et élaboré pour chaque commune ou E.P.C.I à fiscalité propre à l'initiative du maire ou du président de l'E.P.C.I., qui l'arrête après avis du S.D.I.S. et des autres partenaires compétents (gestionnaires des réseaux d'eau notamment).

Il analyse les différents risques présents sur tout le territoire de la commune ou de l'intercommunalité et prend en compte le développement projeté de l'urbanisation pour définir les besoins réels de ressource en eau.

Au regard de l'existant en matière de défense contre l'incendie, il identifie le type de risques couverts et met en évidence ceux pour lesquels il conviendrait de disposer d'un complément pour être en adéquation avec le R.D.D.E.C.I.

Il permet ainsi la planification des équipements de renforcement ou de complément de cette défense.

CHAPITRE 1

Les principes de la défense extérieure contre l'incendie

Les évaluations des besoins en eau pour la lutte contre les incendies et le choix de l'implantation des points d'eau incendie sont spécifiques à chaque commune ou intercommunalité. Ils relèvent des pouvoirs du maire ou du président d'E.P.C.I. à fiscalité propre. Ils s'appuient sur l'expertise, la méthode et les données définies dans le présent règlement départemental de la D.E.C.I. (R.D.D.E.C.I.) et, lorsqu'ils existent, sur des textes réglementaires (par exemple pour la distance entre un point d'eau incendie et une colonne sèche).

En la matière, le service départemental d'incendie et de secours peut conseiller les maires, les présidents d'E.P.C.I. à fiscalité propre et leurs services.

1.1 La qualification des différents risques à couvrir

Il s'agit de distinguer les types de bâtiments dont l'incendie présente un risque couramment représenté et pour lesquels il est possible de proposer des mesures génériques, de ceux dont les particularités engagent un risque qui nécessite une étude spécifique.

Ainsi, il est possible de différencier les bâtiments ou les ensembles de bâtiments à risque courant de ceux à risque particulier.

1.1.1 Les bâtiments à risque courant

Les bâtiments à risque courant sont tous les bâtiments ou ensembles de bâtiments les plus présents sur le territoire, pour lesquels l'évaluation des besoins en eau peut être faite de manière générale. Il peut s'agir par exemple des ensembles de bâtiments composés majoritairement d'habitations, d'établissements recevant du public ou de bureaux.

Afin de définir une défense incendie adaptée et proportionnée, les bâtiments à risque courant se décomposent en trois sous-catégories.

⇒ Les bâtiments à risque courant faible :

Il s'agit de ceux dont l'enjeu est limité en terme patrimonial, isolés, à faible potentiel calorifique ou à risque de propagation quasi nul aux bâtiments environnants.

Par exemple, cela pourra concerner :

- Les habitations individuelles isolées,
- Les Etablissements Recevant du Public (E.R.P) et les établissements industriels dont la surface développée n'excède pas 250 m²,
- Les exploitations agricoles inférieures à 250 m²,
- Les campings de moins de 20 emplacements, les aires d'accueil des gens du voyage, les aires de stationnement de camping car...

En règle générale, un hydrant ayant un débit de 30 m³/h pendant une ou deux heures ou une réserve d'eau de 30 m³ est suffisant pour faire face à ce type de risque. De façon très exceptionnelle, il pourra être possible d'accepter l'absence de D.E.C.I. pour certains bâtiments.

⇒ Les ensembles de bâtiments à risque courant ordinaire :

Il s'agit de ceux dont le potentiel calorifique est modéré et à risque de propagation faible ou moyen. Ce pourra être :

- Les habitations individuelles non isolées, ou jumelées, ou en bande,
- Les habitations collectives jusqu'à R+7 maxi,
- Les E.R.P et les établissements industriels dont la surface développée n'excède pas 500 m²,
- Les exploitations agricoles inférieures à 1000 m².

La plupart du temps, un hydrant ayant un débit de 60 m³/h pendant deux heures, ou une réserve de 120 m³ est suffisant pour appréhender ce type de risque.

⇒ Les ensembles de bâtiments à risque courant important :

Ce sont ceux à fort potentiel calorifique et/ou à risque de propagation élevé.

Sont classés en risque courant important:

- Les habitations collectives supérieures à R+7,
- Les E.R.P et les établissements industriels dont la surface développée n'excède pas 1000 m²,
- Les exploitations agricoles inférieures à 2000 m²,

Généralement, les besoins en eau pour lutter contre ce type de risque, sont compris entre 60 (supérieur) et 120 m³/h pendant deux heures.

1.1.2 Les bâtiments à risque particulier

Il peut s'agir de bâtiments abritant des enjeux humains, économiques ou patrimoniaux importants dont les conséquences et les impacts environnementaux, sociaux ou économiques d'un sinistre pourraient être très étendus, compte tenu de leur complexité, de leur taille, de leur contenu, voire de leur capacité d'accueil.

Il faut noter que les Installations Classées Pour l'Environnement, très spécifiques, sont exclues du champ de ce règlement départemental (voir § 1.5).

Les bâtiments à risque particulier nécessitent pour l'évaluation des besoins en eau une approche individualisée qui sera réalisée à partir du guide D9 d'évaluation des ressources en eau en vue d'un calcul spécifique de débit et de quantité d'eau d'extinction nécessaires.

Ce guide se trouve en **annexe 1**, et permet de façon pratique de dimensionner les besoins en eau minimum nécessaires aux services de secours, à partir de plusieurs critères exhaustifs et en fonction des caractéristiques du bâtiment.

C'est un document de base connu et utilisé par les services de secours mais aussi par les assureurs depuis une dizaine d'années.

Pour les E.R.P. répondant à la notion de bâtiments à risque particulier au sens de la D.E.C.I., c'est la commission de sécurité qui déterminera cette D.E.C.I. suivant l'analyse préconisée dans ce référentiel et les dispositions du règlement de sécurité.

Il est nécessaire de bien distinguer la notion de bâtiment E.R.P. à risque particulier dans le cadre de la D.E.C.I., de celle imposée par le règlement de sécurité et l'article CO 6 faisant mention des conditions d'isolement entre les E.R.P. et les tiers.

Ceci se traduit par le fait d'utiliser un vocable identique (risque particulier) n'ayant pas la même signification.

Les E.R.P. ne sont donc pas systématiquement des bâtiments à risques particuliers au sens du présent règlement et cette classification est distincte de celle prévue à l'article CO6 du règlement de sécurité.

Pour mémoire:

« CO 6 Isolement par rapport aux tiers »

§ 1. Un établissement recevant du public doit être isolé de tout bâtiment ou local occupé par des tiers afin d'éviter qu'un incendie ne puisse se propager rapidement de l'un à l'autre.

§ 2. Un établissement recevant du public ou un tiers sont dits à risques particuliers dans les cas suivants :

- Ils sont définis comme tels dans la suite du présent règlement ;

- Ils abritent, dans leurs locaux ou leurs parties contigus, une ou plusieurs installations classées, au sens de la loi relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (Loi du 19 juillet 1976 reprise intégralement dans la brochure n° 1001-1 éditée par la direction des Journaux officiels), en raison notamment des risques d'incendie ou d'explosion ;
- Ils sont considérés comme tels après avis de la commission de sécurité lorsqu'ils comportent notamment des risques d'incendie ou d'explosion associés à la présence d'un potentiel calorifique élevé et de matières très facilement inflammables.

Dans les autres cas, l'établissement recevant du public ou le tiers est à risque courant. »

1.2 Les quantités d'eau de référence

Les quantités d'eau nécessaires pour traiter un incendie doivent prendre en compte les phases suivantes:

La lutte contre l'incendie au moyen de lances, comprenant :

- Le sauvetage des personnes
- L'attaque et l'extinction du ou des foyers principaux ;
- La prévention des accidents (explosions, phénomènes thermiques, etc.) ;
- La protection des intervenants ;
- La limitation de la propagation (vers des espaces naturels, d'autres sites ou bâtiments).

Le déblai et la surveillance incluant l'extinction des foyers résiduels nécessitant l'utilisation de lances par intermittence.

Pendant la phase de montée en puissance, le dispositif hydraulique augmente au fur et à mesure jusqu'à obtenir un débit suffisant pour être maître du feu, puis est réduit au fur et à mesure de l'extinction pour atteindre un minimum lors de la phase de déblai et de surveillance.

Il sera retenu les valeurs et principes suivants :

➤ Récapitulatif des besoins en eau par type de risque :

Classification du risque	Besoins en eau nécessaires
Risque courant faible	De 0 à 60 m ³ /h par heure pour 1 ou 2 heures
Risque courant ordinaire	60 m ³ /h par heure pendant 2 heures
Risque courant important	Supérieur ou égal à 120 m ³ /h par heure pendant 2 heures
Risque particulier	Analyse particulière en référence à l'instruction technique D9

➤ Plusieurs P.E.I. différents peuvent être utilisés afin d'atteindre le débit souhaité.

➤ Jusqu'à 60 m³/h inclus, il ne sera possible d'utiliser que 2 P.E.I. maximum. Chacun de ces P.E.I. devra avoir un débit minimum de 30 m³/h.

➤ Au dessus de la valeur de 60 m³/h, il serait souhaitable pour des questions opérationnelles de réduire le nombre de P.E.I. à leur strict minimum en ayant comme valeur de base pour un P.E.I. 60 m³/h pendant 2 heures ou 120 m³.

➤ La quantité d'eau sera déterminée suivant une surface de référence qui sera, suivant le type de construction :

- La surface de plancher : unité de calcul des surfaces de constructions créée par l'ordonnance N°2011-1539 du 16 novembre 2011 (cette notion se substitue aux anciennes surfaces (Surface Hors Œuvre Brute et Surface Hors Œuvre Nette).
- La surface développée qui correspond à la plus grande surface non recoupée par des parois Coupe Feu (CF) 1 heure ou 2 heures suivant le cas.

➤ En milieu urbain seront privilégiés les P.E.I. dépendant de réseaux sous pression.

1.3 Distances et cheminements entre les points d'eau incendie et les bâtiments

Afin de réaliser l'extinction d'un feu, il est nécessaire que le dispositif hydraulique des sapeurs-pompiers soit constamment en eau et que, dans un même temps, la sécurité des intervenants soit assurée.

Aussi, les quantités d'eau mobilisables devront pouvoir être utilisées sans déplacement des engins. Au regard des moyens des sapeurs-pompiers qui doivent être facilement et rapidement mis en œuvre, les points d'eau incendie doivent être positionnés au plus près du risque à défendre.

La distance entre le risque et le P.E.I. doit être mesurée par des cheminements praticables par les moyens des services d'incendie et de secours.

Il faut entendre par cheminements praticables des voies qui pourront être empruntées par 2 sapeurs-pompiers tirant un dévidoir mobile de tuyaux pesant environ 200 kg.



Ces cheminements qui pourront être constitués de rues, routes, sentiers, ruelles devront avoir une largeur de 1,80 mètre minimum et ne pas contenir d'obstacles infranchissables (route à forte circulation, passage à niveau, grands escaliers...).

Il sera retenu les valeurs et principes suivants :

➤ Récapitulatif des distances par type de risque

Classification du risque	Distance maximale entre l'entrée du bâtiment à défendre et le PEI par des cheminements praticables	Nb de PI maxi
Risque courant faible	200 à 400 m	1 à 2
Risque courant ordinaire	200 à 400 m	2
Risque courant important	60 à 400 m	2
Risque particulier	Analyse particulière en référence à l'instruction technique D9	

➤ Pour un risque courant important et particulier, 1/3 du débit demandé minimum devra obligatoirement être obtenu à partir de P.E.I. dépendant de réseau sous pression.

1.4 Grilles de couvertures en fonction de la qualification du risque

1.4.1 Habitations

NATURE DE LA CONSTRUCTION	NATURE DU RISQUE	CRITERES S = surface de plancher totale		BESOIN MINIMAL EN EAU			DISTANCES entre le ou les PEI et l'entrée du bâtiment	NOMBRE MAXI PEI
				Débit	Durée d'extinction	Quantité d'eau totale		
Habitations individuelles		Isolées en milieu rural						
	RCF	Distance ≥ 8 m de tout bâtiment tiers	S ≤ 250m ²	30m ³ /h	1 heure	30 m ³	400 m	1
	RCF		S > 250m ²	30m ³ /h	2 heures	60 m ³		2
		Non isolées						
	RCO	Distance < 8 m de tout bâtiment tiers		60m ³ /h	2 heures	120 m ³	200 m	2
RCO	- Jumelées - En bande		60m ³ /h	2 heures	120 m ³	200 m	2	
Habitations collectives	RCO	2ème famille (R+3 maxi)		60m ³ /h	2 heures	120 m ³	200 m	2
		3ème famille A		60m ³ /h	2 heures	120 m ³	200 m	2
		3ème famille B*		60m ³ /h	2 heures	120 m ³	200 m ou ramené à 60m si colonne sèche	2
	RCI	4ème famille*		120m ³ /h	2 heures	240 m ³	200 m ou ramené à 60m si colonne sèche	2

1.4.2 Etablissements recevant du public

NATURE DE LA CONSTRUCTION	NATURE DU RISQUE	CRITERES S = surface développée limitée par un CF 1 heure		BESOIN MINIMAL EN EAU			DISTANCES entre le ou les PEI et l'entrée du bâtiment	NOMBRE MAXI PEI
				Débit	Durée d'extinction	Quantité d'eau totale		
Etablissements recevant du public	RCF	S ≤ 50 m ² et isolé à plus de 8 m de tout tiers et pas de locaux à sommeil		Pas de prescription de Défense Extérieure Contre l'Incendie				
	RCF	S ≤ 250 m ²		30m ³ /h	2 heures	60 m ³	200 m	2
	RCO	250 m ² < S ≤ 500 m ²		60m ³ /h	2 heures	120 m ³	200 m	2
	RCI	500 m ² < S ≤ 1000 m ²		120m ³ /h	2 heures	240 m ³	200 m	2
	RP	S > 1000 m ²		Suivant avis de la commission de sécurité compétente sur la base de la D9				

1.4.3 Etablissements industriels

NATURE DE LA CONSTRUCTION	NATURE DU RISQUE	CRITERES S = surface développée limitée par un CF 2 heures	BESOIN MINIMAL EN EAU			DISTANCES entre le ou les PEI et l'entrée du bâtiment	NOMBRE MAXI PEI
			Débit	Durée d'extinction	Quantité d'eau totale		
Artisanats -Industries -Bureaux	RCF	S ≤ 50 m ² et isolé à plus de 8 m de tout tiers et pas de locaux à sommeil	Pas de prescription de Défense Extérieure Contre l'Incendie				
	RCF	S ≤ 250 m ²	30m ³ /h	2 heures	60 m ³	200 m	2
	RCO	250 m ² < S ≤ 500 m ²	60m ³ /h	2 heures	120 m ³	200 m	2
	RCI	500 m ² < S ≤ 1000 m ²	120m ³ /h	2 heures	240 m ³	200 m	2
	RP	S > 1000 m ²	Analyse particulière en référence à l'instruction technique D9				

1.4.4 Exploitations agricoles

NATURE DE LA CONSTRUCTION	NATURE DU RISQUE	CRITERES S = surface développée limitée par un CF 1 heure	BESOIN MINIMAL EN EAU			DISTANCES entre le ou les PEI et l'entrée du bâtiment	NOMBRE MAXI PEI
			Débit	Durée d'extinction	Quantité d'eau totale		
Tout type d'exploitation agricole (stockage de matériel, stockage de fourrage, à usage d'élevage)	RCF	S ≤ 150 m ² et isolé à plus de 8 m de tout tiers ne contenant ni produits phytosanitaires et/ou ammonitrates	Pas de prescription de Défense Extérieure Contre l'Incendie				
	RCF	S ≤ 250 m ²	30m ³ /h	1 heure	30 m ³	400 m	1
	RCF	250 m ² < S ≤ 500 m ²	30m ³ /h	2 heures	60 m ³	400 m	2
	RCO	500 m ² < S ≤ 1000 m ²	60m ³ /h	2 heures	120 m ³	400 m	2
	RCI	1000 m ² < S ≤ 2000 m ²	120m ³ /h	2 heures	240 m ³	400 m	2
	RP	S > 2000 m ²	Analyse particulière en référence à l'instruction technique D9				

Dans le cas des exploitations agricoles ne relevant pas de la réglementation des installations classées, compte tenu de ces risques et de l'isolement géographique fréquent des exploitations, il conviendra de privilégier des capacités minima d'extinction sur place.

Ces dernières peuvent être communes avec des réserves ou des ressources à usage agricole (irrigation, hydratation du bétail...) sous des formes diverses : citernes, bassins, lacs collinaires.

Pour ces points d'eau qui pourraient servir à un usage agricole et à la défense incendie des seuls bâtiments de l'exploitation, les obligations de l'exploitant se limiteront à l'entretien raisonnable du point d'eau.

Des accords peuvent être passés avec le maire ou le président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre.

Dans tous les cas, la permanence de la ressource en eau pour la D.E.C.I. devra être garantie.

De plus, afin de ne pas sur-dimensionner le potentiel hydraulique destiné à la défense incendie et de favoriser l'action des secours, les exploitants sont invités à prendre en compte la réduction du risque à la source et à en limiter les conséquences par des mesures telles que :

- Compatibilité des produits chimiques stockés au même endroit ;
- Séparation des engrais à base d'ammonitrates avec les autres produits ;

- Séparation des stockages entre eux (fourrages notamment) ;
- Séparation des stockages et de l'élevage ;
- Séparation des remises d'engins et des stockages ;
- Recoupement des locaux par une séparation constructive coupe-feu ;
- Isolement des bâtiments entre eux par un espace libre suffisant au regard des flux thermiques générés par un sinistre ...

1.4.5 Viabilisation de Zones d'activités

Le dimensionnement des réseaux durant la phase de viabilisation d'une zone artisanale, commerciale ou industrielle est essentiel afin d'anticiper les ressources en eau qui pourraient être exigibles suivant les grilles de couvertures.

A ce titre, le service prévision du S.D.I.S. peut être consulté de manière à évaluer la D.E.C.I. nécessaire en fonction des projets d'aménagements futurs. Cette situation permet alors d'anticiper les futures contraintes liées à la D.E.C.I. et de rendre plus facile la construction des futurs aménagements.

1.4.6 Divers

NATURE DE LA CONSTRUCTION	NATURE DU RISQUE	BESOIN MINIMAL EN EAU			DISTANCES entre le ou les PEI et le risque à défendre	NOMBRE MAXI PEI
		Débit	Durée d'extinction	Quantité d'eau totale		
* Camping	RCF	Se référer à l'arrêté préfectoral camping en vigueur				
* Aires d'accueil des gens du voyage	RCF	30m ³ /h	2 heures	60 m ³	300 m	2
* Aire de stationnements de camping cars	RCF	30m ³ /h	2 heures	60 m ³	300 m	2

1.5 Cas des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.)

La définition des moyens matériels et en eau de lutte contre l'incendie des I.C.P.E., notamment les bouches et poteaux d'incendie ou les réserves, relève **exclusivement** de la réglementation afférente à ces installations et n'est pas traitée au titre de la D.E.C.I. « générale » de ce règlement.

1.6 D.E.C.I. et incendies de forêts

1.6.1 Bâtiments situés dans les zones menacées par les incendies de forêts

La défense de points sensibles pour les services de secours lors de feux de forêt est de plus en plus fréquente dans le département compte tenu essentiellement de la baisse de l'emprise viticole.

Il est donc nécessaire d'identifier pour chaque commune les endroits du territoire comportant une interface entre la forêt et les constructions urbaines.

Pour cela, il peut être consulté les cartes d'aléas communales indiquant les niveaux de risques pour les parcelles composant la commune. Pour les niveaux d'aléa 3, 4, et 5 correspondant respectivement à un niveau moyen, élevé et très élevé, il sera nécessaire de prévoir une D.E.C.I. spécifique, et de consulter à ce titre les différents services compétents.

Il ressortira généralement de cette analyse la nécessité :

- De disposer d'un nombre de PEI important et situés à moins de 100 mètres les uns des autres ;
- De pouvoir utiliser ces PEI simultanément ;
- Que ceux-ci soient facilement accessibles et non soumis aux effets de l'incendie.

Dans les communes dotées, en application de l'article L. 562-1 du code de l'environnement, d'un plan de prévention des risques d'incendie de forêt (P.P.R.I.F.), une D.E.C.I. particulière est établie et rendue obligatoire.

Enfin, de façon plus générale, il n'est pas inutile de rappeler que sur les zones d'interface entre la forêt et les constructions urbaines il est particulièrement important, afin de faciliter l'action des secours en cas de sinistre, qu'un débroussaillage conforme à l'arrêté préfectoral et à la réglementation afférente soit effectif.

1.6.2 La défense des forêts contre l'incendie et son articulation avec la D.E.C.I.

La défense des forêts contre l'incendie (D.F.C.I.) est essentiellement mise en œuvre dans les zones visées aux articles L. 132-1 et L. 133-1 du code forestier.

Elle relève d'un régime juridique, de pratiques et d'une organisation distincte du cadre de la D.E.C.I.

Ainsi, ce règlement départemental et les arrêtés et/ou schémas communaux ou intercommunaux ne traitent pas de ressources en eau pour la D.F.C.I.

Seul le recensement des P.E.I. relatif à la D.F.C.I. sera nécessaire, de manière à s'assurer à la fois du traitement efficace des interfaces entre forêts sensibles au feu et zones urbanisées et de la cohérence globale de la défense contre l'incendie.

1.7 Dispositif maximum pouvant être mis en œuvre par les sapeurs-pompiers et approche opérationnelle hors ICPE

Afin de limiter la quantité d'eau maximum susceptible d'être demandée pour la mise en œuvre des moyens publics de lutte contre l'incendie, il y a lieu de fixer un dispositif théorique maximum qui prend en compte l'équipement et la répartition de ces moyens sur le département.

Ce dispositif envisageable est évalué à l'équivalent de 6 F.P.T. (Fourgon Pompe Tonne) soit 12 lances à 500 litres/minute (30 m³/h) pendant 2 heures, soit 360 m³/h pendant 2 heures, représentant un volume total de 720 m³.

Si la quantité d'eau demandée est supérieure à 720 m³, les exploitants sont invités à prendre en compte la réduction du risque à la source et à en limiter les conséquences par des mesures constructives ou de prévention telles que :

- Recoupement des locaux par une séparation constructive coupe-feu ;
- Nombre de façades accessibles ;
- Isolement des bâtiments entre eux par un espace libre suffisant au regard des flux thermiques générés par un sinistre ;
- Extinction automatique ;
- Disposition ou composition différente des stockages ;
- ...

De plus, la recherche de la préservation des ressources en eau, face à un sinistre, peut conduire le commandant des opérations de secours, sous couvert du directeur des opérations de secours (maire ou préfet), à opter parfois pour une limitation de l'utilisation de grandes quantités d'eau.

En considérant l'absence de risques pour les personnes, l'impossibilité de sauver le bien sinistré ou sa faible valeur patrimoniale, l'absence de risque de pollution atmosphérique notable par les fumées, la priorité de l'opération pourra se limiter à surveiller le sinistre et à empêcher sa propagation aux biens environnants.

Il peut s'agir ainsi d'éviter de gérer des complications démesurées face à l'enjeu du bien sinistré.

CHAPITRE 2

Les caractéristiques techniques des différents points d'eau incendie

Les points d'eau incendie, qui ne sont pas exclusivement que des poteaux ou des bouches, pour pouvoir être utilisés par les sapeurs-pompiers, doivent posséder un certain nombre de caractéristiques.

C'est pour cette raison qu'il est nécessaire de définir leur capacité, pérennité, équipement et modalité d'accès.

2.1 Caractéristiques communes des différents points d'eau incendie

La D.E.C.I. ne peut être constituée que d'aménagements fixes, et l'emploi de dispositifs mobiles (camions citernes) ne peut être envisagé.

De manière générale, il est rappelé que les P.E.I. connectés à un réseau d'eau sous pression sont les dispositifs les plus rapides à mettre en œuvre pour alimenter les moyens des services d'incendie et de secours.

L'utilisation d'eau potable pour alimenter les engins d'incendie n'est pas une nécessité opérationnelle. Pour autant, les eaux usées des installations de traitement des eaux (lagune notamment) ou de bassins de décantation ne peuvent pas être utilisées.

2.1.1 Pluralité des ressources

Il peut y avoir **plusieurs ressources en eau** pour la même zone à défendre dont les capacités ou les débits sont cumulables pour obtenir la quantité d'eau demandée. Les différents tableaux du chapitre 1 précisent ces possibilités.

2.1.2 Capacité et débit minimum

Sont intégrés dans la D.E.C.I. et considérés comme réglementaires:

- Les réserves d'eau d'un volume minimum de 30m³,
- Les réseaux assurant, à la prise d'eau, un débit minimum de 30 m³/h sous une pression dynamique minimum de 1 bar.

2.1.3 Pérennité dans le temps

Tous les dispositifs retenus doivent présenter une pérennité dans le temps.

Ce principe implique, en particulier, que l'alimentation des prises d'eau sous pression soit assurée en amont pendant la durée fixée pour les différents risques (capacité des réservoirs ou des approvisionnements notamment tels que les châteaux d'eau).

De plus, les conditions météorologiques, les phénomènes naturels ou les pics de consommation lors de la saison touristique ne doivent pas réduire ou annihiler l'efficacité des points d'eau incendie.

Des P.E.I. dont la disponibilité est saisonnière mais précisément connue et encadrée peuvent également être pris en compte.

A minima, ces P.E.I., pour être considérés comme tels, devront être disponibles au minimum 9 mois sur une année, les périodes de juin à septembre étant incluses dans les périodes de disponibilités. Durant les 3 mois de carence restant, un P.E.I. de 30 m³ minimum devra être disponible pour les services de secours.

2.1.4 Compatibilité des PEI avec les matériels des services d'incendie et de secours

L'ensemble des P.E.I. pouvant concourir à la D.E.C.I. devront posséder des caractéristiques techniques permettant aux véhicules du service d'incendie et de secours de pouvoir les utiliser de façon certaine, rapide, et permanente.

Des fiches techniques P.E.I. en annexe viennent détailler ces points.

2.2 Inventaire des points d'eau incendie et équipements techniques concourant à la D.E.C.I.

Tous les PEI font l'objet, en **annexe 2**, d'une fiche technique détaillée et d'utilisation.

- Les poteaux de lutte contre l'incendie (**fiche technique 1**)
- Les bouches de lutte contre l'incendie (**fiche technique 2**)
- Points d'eau de lutte contre l'incendie sous forme de réserve d'eau incendie (**fiche technique 3**)
 - ⇒ Souple (**fiche technique 3.1**)
 - ⇒ Enterrée (**fiche technique 3.2**)
 - ⇒ Aérienne (**fiche technique 3.3**)
 - ⇒ Ouvertes (**fiche technique 3.4**)
- Points d'eau naturels ou artificiels (**fiche technique 4**)
- Points d'aspiration déportés (**fiche technique 5**)
- Aire d'aspiration (**fiche technique 6**)
- Colonne fixe d'aspiration (**fiche technique 7**)
- Poteau d'aspiration (**fiche technique 8**)
- Réseaux d'irrigations agricoles (**fiche technique 9**)

2.3- Cas des piscines privées

Les piscines privées ne présentent pas, par définition, les caractéristiques requises pour être intégrées en qualité de P.E.I.

En effet, ne sont pas garanties, en raison des règles de sécurité, d'hygiène et d'entretien qui leur sont applicables :

- La pérennité de la ressource ;
- La pérennité de leur situation juridique : en cas de renonciation du propriétaire à disposer de cet équipement ou à l'entretenir, en cas de changement de propriétaire ne souhaitant pas disposer de piscine ;
- La pérennité de l'accessibilité aux engins d'incendie (contrainte technique forte).

Pour autant, une piscine, à l'initiative de son propriétaire, peut être utilisée dans le cadre de l'autoprotection d'un bien, lorsque celui-ci est directement concerné par l'incendie.

De même, le propriétaire peut mettre à disposition des secours cette capacité en complément des moyens de D.E.C.I. intégrés, sous réserve d'en assurer l'accessibilité et la signalisation.

Une piscine privée peut être aussi utilisée en dernier recours dans le cadre de l'état de nécessité. Cela permet à l'autorité de police et aux services placés sous sa direction de disposer dans l'urgence des ressources en eau nécessaire à la lutte contre l'incendie.

2.4 Accessibilité

Les P.E.I. doivent être accessibles aux moyens des sapeurs-pompiers en permanence.

Les points d'eau incendie peuvent être implantés en prenant en compte une distance permettant d'éviter ou de limiter l'exposition au flux thermique.

2.5 Mesures de protection

Le maire ou le président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre peut décider de la mise en place de dispositifs de « plombage » en particulier des poteaux d'incendie par moyen facilement sécables.

De manière générale, tout dispositif de sécurité empêchant l'utilisation directe de P.E.I. doit pouvoir être manœuvrable et déverrouillable au moyen des outils des services d'incendie et de secours.

De plus, dans le cas de dispositifs de limitation d'usage des P.E.I. normalisés, nécessitant d'autres manœuvres et outils que ceux prévus par la norme, ceux-ci ne peuvent pas être mis en place sans avoir été préalablement approuvés par le ministère chargé de la sécurité civile.

Concernant les P.E.I. constitués de surface d'eau libre, toutes dispositions de bon sens doivent être prises pour les protéger et ainsi éliminer tout risque de noyade accidentelle.

CHAPITRE 3

La signalisation des points d'eau incendie

3.1 Signalisation des appareils sur le terrain

3.1.1 Couleur des appareils

Les appareils classiques sous pression sont de couleur rouge incendie sur au moins 50% de leur surface visible après pose. Ils peuvent être équipés de dispositifs rétro-réfléchissants. Il s'agira principalement des poteaux incendie.

Les prises d'eau d'aspiration (en particulier nécessaire pour les citernes aériennes ou enterrées) sont de couleur bleue sur au moins 50 % de leur surface visible après pose. Elles peuvent être équipées de dispositifs rétro-réfléchissants. Le bleu symbolise ainsi un appareil sans pression permanente et nécessitant une mise en aspiration.

Les appareils branchés sur des réseaux d'eau sur-pressés (surpression permanente ou surpression au moment de l'utilisation) et/ou additivés sont de couleur jaune sur au moins 50 % de leur surface visible après pose. Ils peuvent être équipés de dispositifs rétro-réfléchissants. Le jaune symbolise ainsi un appareil dont la mise en œuvre nécessite des précautions particulières.

Exemple pour les poteaux incendie :



La couleur rouge indique que le poteau est relié à un réseau d'eau sous pression



La couleur bleue indique que le poteau est sans pression. Il s'agit d'un poteau d'aspiration.



La couleur jaune indique que le poteau est relié au réseau d'eau sur-pressé. La mise en œuvre de ce type de poteau nécessite des précautions particulières.

3.1.2 Exigences minimales de signalisation

Les P.E.I. doivent faire l'objet d'une signalisation afin de pouvoir être visibles depuis la voie d'accès au sinistre par les sapeurs-pompiers.

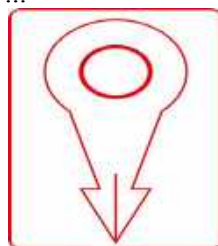
Toutefois, les poteaux d'incendie peuvent en être dispensés compte tenu de leur visibilité importante.

Cette signalisation sera réalisée à partir d'un format type de panneau devant avoir les caractéristiques suivantes :

- Symbole du panneau : un disque avec flèche blanc sur fond rouge ou inversement ;
- Panneau de type « **signalisation d'indication** » rectangulaire de dimension 30 cm x 50 cm environ. Pour la signalisation des bouches d'incendie cette dimension peut être réduite pour apposition sur façade. À l'inverse ces dimensions peuvent également être agrandies pour d'autres P.E.I. ;
- Installée entre 0,50 m et 2 m environ du niveau du sol de référence (selon l'objectif de visibilité souhaité) ;
- Indique l'emplacement du PEI (au droit de celui-ci : la flèche vers le bas) ou signale sa direction (en tournant la flèche vers la gauche, vers la droite ou vers le haut). L'indication de la distance ou autre caractéristique d'accès peut figurer dans la flèche ou sur d'autres parties du panneau ;
- La couleur noire, rouge, blanche peut être utilisée pour les indications ;

Des mentions complémentaires peuvent être apposées, par exemple :

- A la périphérie du disque : l'indication de la nature du P.E.I. (B.I., point d'aspiration, citerne, ...)
- Au centre du disque, dans l'anneau : l'indication du volume en mètres cube ou du débit en mètres cube par heure, du diamètre de la canalisation en mm (alimentant le P.E.I.), une signalétique du P.E.I. (voir paragraphe 3.3)...
- Sur les autres parties du panneau :
 - ▶ La mention : « POINT D'EAU INCENDIE » ;
 - ▶ Le numéro d'ordre du P.E.I.;
 - ▶ L'insigne de la commune ou de l'E.P.C.I. ;
 - ▶ Des restrictions d'usage ;
 - ▶ ...



Des exceptions à cette signalisation peuvent être acceptées après accord du S.D.I.S. dans les zones protégées au titre des monuments historiques. Des solutions modulables pourront alors être proposées.

3.2 Protection et signalisation complémentaire

Il appartient à chaque maire, dans le cadre de ses pouvoirs de police, d'interdire ou de réglementer le stationnement au droit des prises d'eau, des aires d'aspiration ou des zones de mise en station des engins d'incendie qui le nécessiteraient. De même, l'accès peut être réglementé ou interdit au public.

Pour mémoire l'article R.417.10 II 7° du code de la route interdit le stationnement au droit des bouches d'incendie.

Dans les zones où la circulation et/ou le stationnement peuvent perturber la mise en œuvre des prises d'eau, des protections physiques peuvent être mises en place afin d'interdire aux véhicules l'approche des prises d'eau ou d'assurer leur pérennité.

3.3 Symbolique de signalisation et de cartographie

Afin d'identifier sur tout support cartographique les différents points d'eau incendie de D.E.C.I. la symbolique ci-dessous sera à appliquer :

183



60

Poteau ou bouche d'incendie relié à un réseau sous pression. Le chiffre au dessus du symbole indique le numéro du P.E.I., tandis que celui en dessous le débit en m³/h.

82



le

120

Citerne, réserve, aérienne ou enterrée. Le chiffre au dessus du symbole indique le numéro du P.E.I., tandis que celui en dessous le volume en m³.



Point d'aspiration aménagé (point de puisage...), avec une aire d'aspiration.

CHAPITRE 4

Gestion générale de la défense extérieure contre l'incendie

4.1 La police administrative de la D.E.C.I. et le service public de la D.E.C.I.

4.1.1 La police administrative spéciale de la D.E.C.I.

La loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 a créé la police administrative spéciale de la D.E.C.I. attribuée au maire (article L. 2213-32 du C.G.C.T.). La D.E.C.I. est donc à dissocier de la police administrative générale à laquelle elle était intégrée avant 2011 (article L. 2212-2 du C.G.C.T.).

Pour rappel, cette police administrative générale du maire visant à garantir le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique n'est pas transférable.

Pour autant et concernant la D.E.C.I., l'article L. 5211-9-2 du C.C.G.T. rend possible le transfert du pouvoir de police spéciale de la D.E.C.I. du maire vers le président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre, à conditions que tous les maires de l'E.P.C.I. en fassent unanimement la demande.

Dans ce cas là, en préalable, chaque service public de la D.E.C.I. sera transféré à l'E.P.C.I. à fiscalité propre. Ainsi, suivant ces hypothèses, la commune et le maire peuvent transférer l'intégralité du domaine de la D.E.C.I. (service public et pouvoir de police) à un E.P.C.I. à fiscalité propre, s'ils le souhaitent.

La police administrative spéciale de la D.E.C.I. consiste en pratique à :

- Garantir le maintien en condition opérationnelle des PEI (voir paragraphe 5.2).
- Fixer par arrêté la D.E.C.I. communale ou intercommunale (voir paragraphe 7.1) ;
- Décider de façon facultative de la mise en place, après validation par arrêté, du schéma communal ou intercommunal de D.E.C.I. (voir paragraphe 7.2) ;

4.1.2 Le service public de D.E.C.I.

Le service public de D.E.C.I., placé sous l'autorité du maire, est une compétence de collectivité territoriale attribuée à la commune. Ce n'est pas nécessairement un service au sens organique du terme.

Ce service est transférable à l'E.P.C.I. Il est alors placé sous l'autorité du président d'E.P.C.I. (pas nécessairement à fiscalité propre). Ce transfert volontaire est effectué dans le cadre des procédures de droit commun.

Le service public de D.E.C.I. assure ou fait assurer la gestion matérielle de la D.E.C.I. Il porte principalement sur la création, la maintenance ou l'entretien, l'apposition de signalisation, le remplacement, l'organisation des contrôles techniques... de tous les PEI (y compris ceux qui ne sont pas connectés au réseau d'eau comme les citernes ou les points d'eau naturel).

La collectivité compétente en matière de D.E.C.I. peut faire appel à un tiers pour effectuer tout ou partie de ses missions (création des P.E.I., opérations de maintenance, contrôles) par le biais d'une prestation de service, conformément au code des marchés publics.

4.2 La participation de tiers à la D.E.C.I. et les points d'eau incendie privés

Dans la majorité des situations locales, les P.E.I. appartiennent au service public de D.E.C.I.

Exceptionnellement, des tiers, personnes publiques ou personnes privées peuvent participer à la D.E.C.I.

Ces situations de droit, mais aussi de fait, sont souvent complexes et elles doivent être examinées localement avec attention compte tenu des enjeux en termes de financement et de responsabilité.

La mise en place de l'arrêté communal ou intercommunal de D.E.C.I., qui se veut un inventaire complet des PEI sur un territoire, permettra de clarifier certaines situations en mentionnant explicitement le statut public ou privé des différents P.E.I., qui ont vocation à être utilisés indifféremment.

4.2.1 P.E.I. couvrant des besoins propres

Lorsque des P.E.I. sont exigés par application de dispositions réglementaires connexes à la D.E.C.I., pour couvrir les besoins propres (exclusifs) d'exploitants ou de propriétaires (installations classées, E.R.P., ensemble immobiliers), ces P.E.I. sont à la charge de ces derniers, et sont dits P.E.I. privés.

Un équipement privé est dimensionné pour le risque présenté par le bâtiment qui l'a nécessité et son environnement immédiat. Il n'est normalement pas destiné à la D.E.C.I. de propriétés voisines futures sauf dans les cas prévus au paragraphe 4.2.4.

L'exploitant ou le propriétaire de ces P.E.I. privés à en charge leur implantation, leur entretien, et leur contrôle et reste propriété de ceux-ci après leur mise en place.

4.2.1.1 Les P.E.I. propres des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.)

Lorsque les prescriptions réglementaires imposent à l'exploitant d'une I.C.P.E. la mise en place de P.E.I. répondant aux besoins exclusifs de l'installation, à l'intérieur de l'enceinte de l'établissement, ces P.E.I. sont privés. A l'exception du cas prévu dans le paragraphe 4.2.4 (mise à disposition d'un point d'eau par son propriétaire) ils ne relèvent pas de ce règlement.

4.2.1.2 Les P.E.I. propres des établissements recevant du public (E.R.P.)

En application du règlement de sécurité (dispositions de l'article MS 5) et après avis de la commission de sécurité, des P.E.I. peuvent être prescrits dans le cadre de projets pour répondre spécifiquement aux risques de l'E.R.P.

Dans ce cas, les P.E.I. créés sont des P.E.I. privés, leur implantation se faisant le plus souvent sur la parcelle du propriétaire de l'E.R.P. Pour autant, dans la majeure partie des situations d'E.R.P., leur D.E.C.I. est assurée par des P.E.I. publics à partir de la voie publique.

4.2.1.3 Les P.E.I. propres de certains ensembles immobiliers

Dans le cas de certains ensembles immobiliers :

- Les lotissements (habitation) ;
- Les copropriétés horizontales ou verticales ;
- Les indivisions ;
- Les associations foncières urbaines, placés ou regroupés sous la responsabilité d'un syndicat de propriétaires (dans le cadre d'une association syndicale libre ou autorisée), les P.E.I. sont implantés à la charge des co-lotis, syndicats de propriétaires.

Ces P.E.I. ont la qualité de P.E.I. privés. Leur maintenance et la charge de leur contrôle sont supportées par les propriétaires sauf convention contraire passée avec le maire ou le président d'E.P.C.I. à fiscalité propre (voir également le paragraphe 4.2.2).

4.2.2 : Les P.E.I. publics financés par des tiers

Les P.E.I. sont réalisés ou financés par un aménageur puis entretenus par le service public de la D.E.C.I.

Les P.E.I. sont alors considérés comme des équipements publics.

Ce sont des PEI publics dans les cas suivants :

- **Zone d'aménagement concerté (Z.A.C.)** : la création de P.E.I. publics peut être mise à la charge des constructeurs ou aménageurs dans le cadre d'une Z.A.C.
Dans ce cas, cette disposition relative aux P.E.I. épouse le même régime que la voirie ou l'éclairage public (par exemple) qui peuvent également être mis à la charge des constructeurs ou aménageurs ;
- **Projet urbain partenarial (P.U.P.)** : les équipements sont payés par la personne qui conventionne avec la commune, mais ils sont réalisés par la collectivité ;
- **Participation pour équipements publics exceptionnels** : le constructeur paie l'équipement mais c'est la collectivité qui le réalise lorsque, d'une part, un lien de causalité directe est établi entre l'installation et l'équipement, et que, d'autre part, ce dernier revêt un caractère exceptionnel. Les P.E.I. réalisés dans ce cadre sont des P.E.I. publics ;
- **Lotissements d'initiative publique** dont la totalité des équipements communs une fois achevés par le lotisseur, est transférée dans le domaine d'une personne morale de droit public après conclusion d'une convention. Les P.E.I. réalisés dans ce cadre sont des P.E.I. publics.

Dans ces quatre situations, ces P.E.I. relèvent, après leur création, de la situation des P.E.I. publics.

Ils seront entretenus, contrôlés, remplacés à la charge du service public de la D.E.C.I. comme les autres PEI publics.

Par souci de clarification juridique, il est nécessaire que ces P.E.I. soient expressément rétrocédés au service public de la D.E.C.I.

4.2.3 Aménagement de P.E.I. publics sur des parcelles privées.

1^{er} cas :

Le P.E.I. a été financé par la commune ou l'E.P.C.I. mais installé sur un terrain privé sans acte.

Par souci d'équité, il s'agit d'éviter que l'entretien de ces points d'eau ne soit mis à la charge du propriétaire du terrain. Ce P.E.I. est intégré aux P.E.I. publics. Il sera souhaitable de prévoir une régularisation de la situation.

2^e cas :

Pour implanter une réserve artificielle (par exemple) sur un terrain privé, toujours en qualité de P.E.I. public, le maire ou président de l'E.P.C.I. peut :

- Procéder par négociation avec le propriétaire en établissant, si nécessaire, une convention ;
- Demander au propriétaire de vendre à la commune ou à l'E.P.C.I. l'emplacement concerné par détachement d'une partie de la parcelle visée.

En cas d'impossibilité d'accord amiable ou contractuel, une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique peut être mise en œuvre.

L'utilité publique est constituée pour ce type d'implantation, sous le contrôle du juge administratif.

En cas de mise en vente de la parcelle par le propriétaire, la commune peut se porter acquéreur prioritaire si elle a instauré le droit de préemption urbain, dans les conditions prévues par les articles L. 211-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Par contre, la procédure de servitude passive d'utilité publique ne peut être mise en œuvre.

La défense incendie ne figure pas dans la liste de servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définie à l'article R. 126-3 du code de l'urbanisme.

4.2.4 Mise à disposition d'un point d'eau privé

Un P.E.I. privé d'une I.C.P.E., d'un E.R.P., d'un ensemble immobilier, ou d'un propriétaire ou exploitant, peut être mis à la disposition du service public de D.E.C.I. pour une utilisation au-delà des besoins propres initiaux.

L'accord préalable du propriétaire ou de l'exploitant est obligatoire.

Cette situation de mise à disposition est visée à l'article R. 2225-7 III du CCGT, et une convention formalise la situation.

Elle peut régler les compensations de cette mise à disposition.

Dans ce type de cas, par principe et dans un souci d'équité, la maintenance pour ce qui relève de la défense incendie ou le contrôle du P.E.I. est assuré dans le cadre du service public de D.E.C.I.

De même, en cas de prélèvement important d'eau, notamment sur une ressource non réalimentée en permanence, la convention peut prévoir des modalités de remplissage en compensation.

4.3 Utilisations annexes des points d'eau incendie

Dans le cadre de ses prérogatives de police spéciale, il appartient au maire ou au président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre de réglementer l'utilisation des P.E.I.

En particulier il lui revient de réserver ou non l'exclusivité de l'utilisation des P.E.I. aux seuls services d'incendie et de secours, en particulier pour les P.E.I. connectés au réseau d'eau potable.

Dans cette hypothèse, l'avis du service public de l'eau ou de l'autorité chargée du service public de la D.E.C.I. sera nécessaire afin de garantir l'objectif premier de l'utilisation des P.E.I. qui demeure la lutte contre l'incendie et la pérennité de la ressource en eau.

CHAPITRE 5

Mise en service et maintien en condition opérationnelle des points d'eau incendie

Echanges d'informations entre partenaires de la D.E.C.I.

Afin que les sapeurs-pompiers puissent utiliser les PEI, il est indispensable que ceux-ci soient identifiés, connus et répertoriés.

Il est également essentiel que les P.E.I. existants puissent être opérationnels et fassent l'objet d'un suivi de manière à répondre à cette exigence.

C'est pourquoi ils devront être maintenus en condition opérationnelle (de façon préventive et corrective), contrôlés périodiquement avec une mesure des débits, des pressions, et des fonctionnalités, et fassent l'objet de la part des sapeurs-pompiers de reconnaissances opérationnelles périodiques.

Une base de données P.E.I. et des modalités d'échanges entre les différents services sur ce volet opérationnel devront également être définis.

5.1 Mise en service des points d'eau incendie

5.1.1 Visite de réception

La visite de réception d'un nouveau P.E.I. public ou privé est systématique, y compris pour les P.E.I. dotés d'aménagements tels que dispositif fixe d'aspiration, aire d'aspiration, citerne...

Elle intervient à l'initiative du maître d'ouvrage ou de l'installateur et est réalisée en présence du propriétaire de l'installation ou de son représentant, de l'installateur et le cas échéant de représentants du service public de D.E.C.I. ou du service public de l'eau.

Les P.E.I. privés au sens du chapitre 4 doivent faire l'objet d'une réception à la charge du propriétaire dans les mêmes conditions.

Cette visite permet de s'assurer que le P.E.I. :

- Correspond aux caractéristiques attendues et aux dispositions du présent règlement (accessibilité, signalisation...) ou, le cas échéant, du S.C.D.E.C.I. ;
- Est fiable et utilisable rapidement.

Dans le cas où plusieurs P.E.I. connectés sont susceptibles d'être utilisés en simultané, il convient de s'assurer du débit de chaque P.E.I. en situation d'utilisation combinée et de l'alimentation du dispositif pendant la durée attendue.

De façon invariable, une attestation de débit (individuel ou en simultané suivant le cas) est alors fournie par le gestionnaire du réseau d'eau (cette attestation peut aussi être fournie à partir d'une modélisation).

Après les essais nécessaires afin de vérifier la conformité, un procès-verbal de réception est établi (*voir annexe 12 pour les PEI sous pression et l'annexe 13 pour les autres PEI*). Il doit être accessible au maire ou au président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre, transmis au service public de D.E.C.I. (s'il n'a pas opéré la réception) et au S.D.I.S.

Ce document permet d'intégrer le P.E.I. au sein de la D.E.C.I. et au S.D.I.S. de donner un numéro départemental au P.E.I.

La réception d'un ouvrage mentionné dans le présent paragraphe relève du régime prévu à l'article 1792-6 du code civil. Ainsi, le procès verbal de réception sert de point de départ pour les délais des garanties légales.

5.1.2 Reconnaissance opérationnelle initiale

La reconnaissance opérationnelle initiale, organisée par le S.D.I.S., à la demande du service public de D.E.C.I., vise à s'assurer directement que le P.E.I. est utilisable pour l'alimentation des moyens de lutte contre les incendies par les services d'incendie et de secours.

Cette reconnaissance porte sur :

- L'implantation ;
- La signalisation ;
- La numérotation ;
- Les abords ;
- La présence d'eau à l'ouverture de l'hydrant ;
- L'accessibilité aux moyens de lutte contre les incendies ;
- Une mise en œuvre (pour les aires ou dispositifs d'aspiration).

Elle fait l'objet d'un compte rendu transmis au service public de D.E.C.I. et accessible au maire ou au président de l'E.P.C.I à fiscalité propre (*voir annexe 3*).

Il est possible, afin de favoriser les échanges entre les différents acteurs et la résolution d'éventuelles anomalies, que les visites de réception et les reconnaissances initiales puissent être menées concomitamment.

5.1.3 Numérotation d'un point d'eau incendie

Dès sa création, et après réception par le S.D.I.S. du procès-verbal de réception, un numéro départemental, exclusif à toute autre numérotation, est donné à chaque P.E.I. Ce numéro est attribué par le S.D.I.S.

Il comportera le numéro INSEE de la commune suivi du numéro d'ordre.

Exemple : 262-52 PEI n°52 sur la commune de Narbonne

Ce numéro figurera sur la signalisation prévue au chapitre 3 ou sera porté directement sur l'appareil. Il est apposé au titre du service public de D.E.C.I.

5.2 Maintien en condition opérationnelle

Les actions de maintenance opérationnelle comprennent pour les P.E.I., la maintenance préventive et corrective, les contrôles techniques périodiques, et les reconnaissances opérationnelles périodiques.

Le maire ou le président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre notifie au préfet les dispositifs de contrôle des P.E.I. qu'il met en place pour cette maintenance et toute modification de celui-ci.

Le S.D.I.S. centralise ces notifications.

5.2.1 Maintenance préventive et maintenance corrective

Les actions de maintenance (entretien, réparation) sont destinées à préserver les capacités opérationnelles des PEI et sont réalisées **a minima une fois par an** pour chaque hydrant.

Les opérations à mener sont fixées par l'entité qui en a la charge, en s'appuyant sur les préconisations fournies par les constructeurs ou les installateurs des P.E.I., le service public de l'eau...

Elles s'articulent autour de la maintenance préventive et de la maintenance corrective et visent à :

- Assurer un fonctionnement normal et permanent du P.E.I. ;
- Maintenir l'accessibilité (accès et abords), la visibilité et la signalisation du P.E.I. ;
- Recouvrer au plus vite un fonctionnement normal d'un P.E.I., en cas d'anomalie.

La maintenance des P.E.I. publics est à la charge du service public de la D.E.C.I. Elle peut faire l'objet de marchés publics.

La maintenance préventive et corrective des P.E.I. privés est à la charge du propriétaire mais peut être réalisée dans le cadre du service public de D.E.C.I. après convention.

L'information sur l'indisponibilité, la remise en état ou la modification des caractéristiques d'un P.E.I. doit être accessible au maire ou au président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre et transmise au service public de D.E.C.I. (s'il n'est pas à l'origine de l'information) et au S.D.I.S. sans délai.

Toute indisponibilité prévisible ou constatée lors d'un contrôle doit faire l'objet d'une information immédiate du S.D.I.S. par le service public de D.E.C.I. compétent, suivant la fiche modèle de ***l'annexe 4***.

Pour toute remise en service, la fiche de ***l'annexe 14*** devra être transmise au S.D.I.S. sans délai.

5.2.2 Contrôles techniques périodiques

5.2.2.1 Champs du contrôle

Ces contrôles techniques sur le terrain sont effectués au titre de la police administrative de la D.E.C.I. et sont placés sous l'autorité du maire ou du président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre.

Ils sont matériellement pris en charge par le service public de D.E.C.I., sous réserve des dispositions du chapitre 4 relatives au P.E.I. privés et ont lieu systematiquement pour chaque PEI tous les 2 ans.

Sur proposition du service public de D.E.C.I., le contrôle par échantillonnage ou par modélisation peut être mis en place, mais ne doit pas constituer la solution de contrôle à retenir en priorité.

Ces contrôles portent sur :

- Les **contrôles de débit et de pression** des P.E.I. alimentés par des réseaux d'eau sous pression;
- Les **contrôles fonctionnels**, contrôles techniques simplifiés qui consistent à s'assurer de l'accessibilité et de la visibilité, de la présence effective d'eau, de la bonne manœuvrabilité des appareils (dégrippage), de la présence des bouchons raccords, de l'intégrité des demi-raccords
- Le volume et l'aménagement des réserves d'eau naturelles ou artificielles ;
- L'état technique général et le fonctionnement des appareils et des aménagements ;
- L'accès et les abords ;
- La signalisation et la numérotation.

Les différents objets du contrôle technique peuvent être coordonnés avec les opérations de maintenance ou de reconnaissance opérationnelles périodiques.

Toute indisponibilité constatée lors d'un contrôle doit faire l'objet d'une information immédiate du S.D.I.S. par le service public de D.E.C.I. Compétent, suivant la fiche modèle de ***l'annexe 5***.

Pour toute remise en service, la fiche de ***l'annexe 14*** devra être transmise au S.D.I.S. sans délai.

5.2.2.2 Habilitation au contrôle

Si les opérations de maintenance ou les contrôles ne sont pas réalisés directement par le service public de l'eau ou en présence de représentants de celui-ci, une procédure de manœuvre des P.E.I. sera définie par le service public de l'eau.

Ce service peut également demander à être informé préalablement à la réalisation de ces opérations et à être destinataire des informations collectées.

Cette procédure sera reprise par l'autorité de police spéciale de la D.E.C.I. Elle devra être strictement respectée par les agents réalisant ces contrôles.

Elle a pour objectif d'éviter les mauvaises manœuvres des appareils ayant pour conséquence des coups de bélier ou des risques de contamination du réseau.

Il n'y a aucune condition d'agrément pour les prestataires chargés de ces contrôles qu'ils soient réalisés en régie par le service public de D.E.C.I. ou non, ou qu'ils soient mutualisés entre plusieurs de ces services publics.

Un exemple de procédure de manœuvre des PEI et du contenu des points à vérifier lors des contrôles des différents PEI est précisé dans *l'annexe 6 (tutoriel vidéo)*.

5.2.2.3 Compte rendu

Les résultats des contrôles techniques font l'objet d'un compte rendu accessible au maire ou au président de l'E.P.C.I., transmis au service public de D.E.C.I. (s'il n'est pas à l'origine de l'information) et au S.D.I.S. sans délai.

Le modèle de compte rendu se trouve en *annexe 7* et pour chaque PEI fait état de la conformité ou non des points vérifiés.

5.2.3 Cas des P.E.I. privés (au sens du chapitre 4)

Le propriétaire ou l'exploitant disposant de PEI privés doit effectuer les contrôles de la même façon que pour les P.E.I. publics et il transmet, sous le même modèle, les comptes rendus au maire ou au président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre qui informe le service public de D.E.C.I. ainsi que le S.D.I.S..

Toute indisponibilité constatée lors d'un contrôle pouvant remettre en cause l'action du S.D.I.S. pour la lutte contre l'incendie doit faire l'objet d'une information immédiate du S.D.I.S. et du service public de D.E.C.I. compétent, suivant la fiche modèle de *l'annexe 8*.

Pour toute remise en service, la fiche de *l'annexe 14* devra être transmise au S.D.I.S. sans délai.

Le maire ou le président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre s'assure que ces P.E.I. sont contrôlés périodiquement par le propriétaire ou l'exploitant. Il peut donc être amené à lui rappeler cette obligation, en particulier lorsque la périodicité du contrôle est dépassée.

Si le contrôle des P.E.I. privés est réalisé par la collectivité publique, une convention formalise cette situation.

5.2.4 Reconnaissances opérationnelles périodiques

Des reconnaissances opérationnelles pour chaque P.E.I. sont organisées par le S.D.I.S. pour son propre compte tous les 3 ans. Elles ont pour objectif de s'assurer que les P.E.I. (publics et privés) restent utilisables pour l'alimentation des moyens de lutte contre les incendies, et permettent également au S.D.I.S. de connaître les particularités d'implantation des P.E.I. Elles portent sur :

- L'accessibilité aux moyens de lutte contre les incendies ;
- La signalisation ;
- Une mise en œuvre (pour les aires ou dispositifs d'aspiration) ;
- Les anomalies visuellement constatées ;
- La présence d'eau à l'ouverture partielle de l'hydrant ;
- L'implantation ;
- La numérotation ;
- Les abords.

Elles font l'objet d'un compte rendu transmis au service public de D.E.C.I. et sont accessibles au maire ou président de l'E.P.C.I. Celui-ci transmet au propriétaire ou à l'exploitant les comptes rendus relatifs aux P.E.I. privés.

Le modèle de compte rendu se trouve en *annexe 9*.

Le relevé d'une **anomalie grave** par le service d'incendie et de secours lors de l'utilisation en opération ou d'une reconnaissance opérationnelle (absence d'eau, volume ou débit notablement insuffisant,

bouche ou poteau d'incendie inutilisable) doit faire l'objet d'une **notification particulière** au maire ou au président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre dans les plus brefs délais.

5.2.5 Visites conjointes

Il est tout à fait envisageable que pour des questions de praticité, d'efficacité, et de partage de l'information des visites conjointes interservices puissent être organisées.

Il pourra s'agir :

- Des visites de réception et de reconnaissances initiales lors de la réception d'un nouveau PEI;
- Des contrôles périodiques et des reconnaissances opérationnelles.

5.3 Base de données des points d'eau incendie

Le S.D.I.S. tient et met à jour une base de données opérationnelle recensant l'ensemble des points d'eau incendie du département (publics et privés) dès réception des éléments provenant des services concourant à la D.E.C.I.

Elle recense à minima :

- Les caractéristiques des P.E.I. : chaque P.E.I. est caractérisé par sa nature, sa localisation, sa capacité et la capacité de la ressource qui l'alimente, il est doté d'un numéro départemental d'identification;
- Les résultats des contrôles et des reconnaissances opérationnelles.

Elle prend en compte :

- La création ou la suppression des P.E.I.;
- La modification des caractéristiques des P.E.I.;
- L'indisponibilité temporaire des P.E.I. et leur remise en service.

Afin de mettre à jour cette base de données, les services publics de D.E.C.I. transmettent au S.D.I.S. les résultats des contrôles suivant le tableau informatique « xls » de ***l'annexe 10*** qui reprend les comptes rendus des contrôles.

Une réunion annuelle des deux services est mise en œuvre afin de confronter les données.

Enfin, il serait souhaitable que cette base recense également, pour des raisons de connaissance opérationnelle et de localisation rapide, les P.E.I. privés des I.C.P.E.

5.4 Circulation générale des informations

Les modalités d'échange d'informations entre les acteurs de la D.E.C.I. se feront par e-mail via des boîtes mails fonctionnelles et opérationnelles, de manière, en dehors du contexte courant, de pouvoir dans l'urgence garantir l'utilisation opérationnelle des P.E.I.

Ces échanges concernent principalement le S.D.I.S., le service public de l'eau, le service public de la D.E.C.I., les autres gestionnaires de ressources d'eau et les autorités chargées de la police spéciale de la D.E.C.I.

Les conditions générales de circulation des informations sont formalisées par des procédures définies dans ***l'annexe 11*** fixant pour chaque situation, objet, origine, destinataires, périodicité, délais...

Une réunion initiale des deux services fixera les conditions de mise en place de cette partie.

CHAPITRE 6

L'arrêté municipal ou intercommunal de défense extérieure contre l'incendie et le schéma communal ou intercommunal de défense extérieure contre l'incendie

Le maire ou le président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre mettent en place deux documents en matière de D.E.C.I., l'un obligatoire, l'autre facultatif :

- **Obligatoire** : un arrêté communal ou intercommunal de D.E.C.I.
C'est l'inventaire des P.E.I. du territoire ;

- **Facultatif** : un schéma communal ou intercommunal de D.E.C.I.
C'est un document d'analyse et de planification de la D.E.C.I. au regard des risques d'incendie présents et à venir.

À ces deux documents s'ajoute la notification au S.D.I.S. par le maire ou président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre du dispositif de contrôle des P.E.I. mis en place (voir paragraphe 5.2).

7.1 L'arrêté municipal ou intercommunal de D.E.C.I.

7.1.1 Élaboration de l'arrêté

Le maire ou le président d'E.P.C.I. à fiscalité propre doit arrêter la D.E.C.I. de son territoire et, en pratique, il s'agit de fixer la liste des P.E.I., publics et privés à l'exception de ceux relatifs aux I.C.P.E.

Cet arrêté doit statuer sur la situation éventuellement litigieuse de certains P.E.I. aussi bien sur le plan de la recevabilité technique que sur le statut de P.E.I. privé/public.

Lors de la mise en place initiale de l'arrêté, le S.D.I.S., conseiller technique du maire ou du président d'E.P.C.I. à fiscalité propre, pourra transmettre à sa demande à la commune ou à l'E.P.C.I. les éléments en sa possession.

Les caractéristiques minimales suivantes des P.E.I. sont mentionnées dans l'arrêté:

- Localisation ;
- Type (poteau d'incendie, citerne fixe avec prise d'aspiration...) ;
- statut : public, privé
- Débit ou volume estimé, pression (pour les appareils connectés à un réseau d'eau sous pression) ;
- Capacité de la ressource en eau l'alimentant (exemple : inépuisable sur cours d'eau, capacité incendie du château d'eau) ;
- Numérotation.

Le maire ou le président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre notifie cet arrêté au préfet et toute modification ultérieure. Le S.D.I.S. centralise cette notification.

7.1.2 Mise à jour de l'arrêté

La mise à jour de cet arrêté est effectuée annuellement.

Elle n'exonère pas le maire ou le président d'E.P.C.I. via les services publics de D.E.C.I. de renseigner le S.D.I.S., suivant le cadre des procédures établies, pour la création ou la suppression d'un P.E.I., et ne se substitue pas à la base de données départementale de recensement des PEI, qui doit être mise à jour en permanence par le S.D.I.S. (voir paragraphe 5.3) compte tenu des informations pouvant être transmises.

Le signalement des indisponibilités ponctuelles des P.E.I. n'entre pas dans le périmètre juridique de cet arrêté : il n'est pas nécessaire de modifier l'arrêté dans ces cas.

7.2 Le schéma communal ou intercommunal de D.E.C.I.

Le schéma, qui a un caractère facultatif, peut être réalisé à l'initiative de la commune ou de l'E.P.C.I. à fiscalité propre, par un prestataire défini localement, s'il n'est pas réalisé en régie par la commune, l'E.P.C.I. ou dans le cadre d'une mutualisation des moyens des collectivités. Ce prestataire ne fait pas l'objet d'un agrément.

Sur la base d'une analyse des risques d'incendie bâtementaires, le schéma doit permettre à chaque maire ou président d'E.P.C.I à fiscalité propre de connaître sur son territoire communal ou intercommunal :

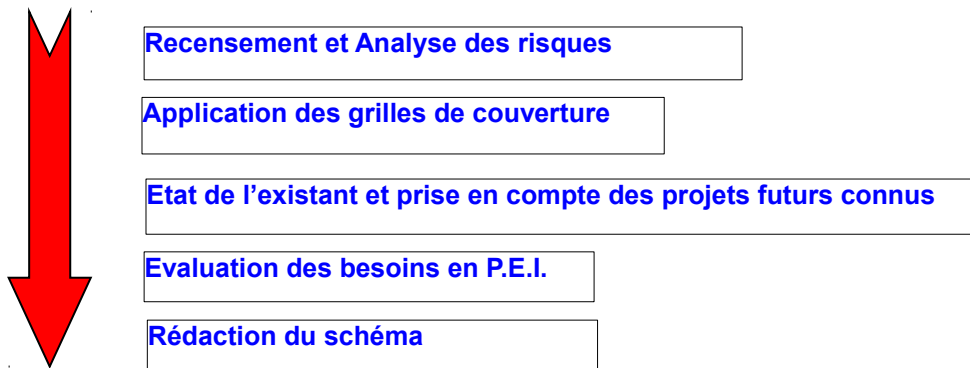
- L'état de l'existant de la défense incendie ;
- Les carences constatées et les priorités d'équipements ;
- Les évolutions prévisibles des risques (développement de l'urbanisation...) ;

Afin de planifier les équipements de complément, de renforcement de la défense incendie ou le remplacement des appareils obsolètes ou détériorés, de manière efficiente, à des coûts maîtrisés.

Dans cette optique, des P.E.I. très particuliers ou des configurations de D.E.C.I., non initialement envisagés dans ce règlement, mais adaptés aux possibilités du terrain peuvent également être retenus dans le schéma après accord du S.D.I.S. (le schéma lui est soumis pour avis), dans le respect de l'objectif de sécurité.

7.2.1 Processus d'élaboration

La démarche d'élaboration peut s'articuler comme suit :



Tout d'abord, il est nécessaire de recenser sur le territoire l'ensemble des bâtiments existants ou à construire avec pour chacun d'eux des notions de surface, de recoupement, et d'isolement par rapport à des tiers. Ces données permettront de réaliser une analyse de risque bâtementaire pour chacun d'eux, et de déterminer s'ils correspondent à un risque courant faible, ordinaire, important, ou particulier suivant les grilles de couverture du paragraphe 1.4.

Parallèlement, un état des lieux des P.E.I. existants est effectué au regard des éléments de l'arrêté communal de D.E.C.I.

Ensuite, en confrontant à la fois l'analyse des risques et la D.E.C.I. existante, il est possible d'en déduire les zones du territoire dans lesquelles cette D.E.C.I. est insuffisante, et de proposer des améliorations en déterminant les besoins en eau en fonction des cibles à défendre.

Une cartographie peut être utilisée afin de faciliter une vision de l'ensemble.

Les résultats du recensement, les éléments de l'analyse de risque, le niveau de risque déduit doivent paraître dans un tableau de synthèse. Ce tableau indique pour chaque cas les aménagements ou installations à réaliser si nécessaires afin de couvrir le risque.

Les préconisations du schéma sont proposées avec des priorités de remise à niveau ou d'installations. Cela permettra de planifier la mise en place des équipements. Cette planification peut s'accompagner d'échéances.

7.2.2 Constitution du dossier du schéma

Les éléments minimum suivants devront se trouver dans le dossier schéma :

- **Référence aux textes en vigueur** : récapitulatif des textes réglementaires;
- **Méthode d'application** : explication de la procédure pour l'étude de la D.E.C.I. de la collectivité (avec les explications sur la méthode utilisée et les résultats souhaités) ;
- **Etat de l'existant de la défense incendie** : représenté sous la forme d'un inventaire cartographique des P.E.I. existants.
- **Analyse, couverture et propositions** : réalisée sous la forme d'un tableau, avec des préconisations pour améliorer l'existant. Ces préconisations peuvent être priorisées et sont planifiables dans le temps ;
- **Cartographie** : visualisation de l'analyse réalisée et des propositions d'amélioration de la D.E.C.I. ;
- **Autres documents** : inventaire des exploitations (commerces, artisans, agriculteurs, ZAC...), schéma de distribution d'eau potable, plans de canalisations, compte-rendu de réunion, « porter à connaissance ».

7.2.3 Procédure d'adoption du schéma

Avant d'arrêter le schéma, le maire ou le président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre recueille l'avis de différents partenaires concourant à la D.E.C.I. de la commune ou de l'intercommunalité, en particulier :

- Le S.D.I.S. ;
- Le service public de l'eau ;
- Les gestionnaires des autres ressources en eau ;
- Des services de l'État chargés de l'équipement, de l'urbanisme, de la construction et de l'aménagement rural, de la protection des forêts contre l'incendie (dans les départements concernés) ;
- D'autres acteurs, notamment le département et les établissements publics de l'État concernés.

Pour le cas des S.I.C.D.E.C.I., le président de l'E.P.C.I. recueille l'avis des maires de l'intercommunalité.

Chacun de ces avis doit être rendu dans un délai maximum de trois mois. En l'absence de réponse dans ce délai l'avis est réputé favorable. Il s'agit d'avis simples.

Lorsque le schéma est arrêté, le maire ou le président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre s'y réfère pour améliorer la D.E.C.I. de la commune ou de l'intercommunalité, en tenant compte des ordres de priorité de remise à niveau ou d'installation d'équipements nouveaux.

Il peut être adjoint à ce schéma un plan d'équipement qui détaillera le déploiement des PEI à implanter ou à rénover. Le cas échéant, ce plan est coordonné avec le schéma de distribution d'eau potable ou avec tous travaux intéressant le réseau d'eau potable.

7.2.4 Procédure de révision

Cette révision est à l'initiative de la collectivité. Il est conseillé de réviser le schéma lorsque :

- Le programme d'équipements prévu a été réalisé (selon ses phases d'achèvement) ;
- Le développement urbain nécessite une nouvelle étude de la couverture incendie ;
- Les documents d'urbanisme sont révisés.