



Éveilleur d'intelligences environnementales

altereo

G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest
26 chemin de Fondayre
31200 Toulouse

COMMUNE DE LEZIGNAN-LA-CEBE

Département de l'Hérault

PLAN LOCAL D'URBANISME – MODIFICATION N°2

PIECE 4 : REGLEMENT

12 Janvier 2026

CONSEIL ET ASSISTANCE TECHNIQUE POUR LA GESTION DURABLE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PATRIMOINE

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS – BORDEAUX - BRIVE – TOULOUSE- CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

Siège : Parc d'Activités Point Rencontre – 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES – France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr

G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 – Code NAF 7112B – N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
ZONES URBAINES « U »	3
ZONE UA	4
ZONE UB	9
ZONE UE	14
ZONE UX	18
ZONES A URBANISER « AU »	22
ZONES AU	22
ZONE 2AU	39
ZONES NATURELLES « N »	40
ZONES AGRICOLES « A »	45
ANNEXES	51
GUIDE VEGETAL	54



DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de Lézignan-la-Cèbe.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme, dont la traduction spatiale est graphiquement représentée sur le plan de zonage, délimite différentes zones dans lesquelles les règles d'urbanisme s'appliquent de façon différenciée afin d'assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune, en accord avec les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

En vertu des dispositions de l'article R.151-17 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite ainsi les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A) et les zones naturelles et forestières (N).

Le territoire de Lézignan-la-Cèbe est ainsi divisé en quatre types de zones, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs et sous-secteurs dotés de dispositions particulières.

Ces zones sont les suivantes :

Zones urbaines : UA, UB dont Ub1, UE et UX

Zone à urbaniser: AU1, AU2, AU3, AUb et 2AU

Zones agricoles: A et At

Zones naturelles: N et Npv

Le règlement peut ainsi définir des règles applicables à l'ensemble d'une zone mais également distinguer des prescriptions entre plusieurs secteurs ou sous-secteurs au sein d'une même zone. Le règlement délimite également des secteurs au sein desquels s'appliquent des prescriptions, servitudes et réservations afin d'assurer :

- la protection et la mise en valeur d'espaces patrimoniaux ou paysagers (éléments du patrimoine et du paysage) soumis aux dispositions des articles L151-19 et L151-23,
- la préservation de boisements significatifs et de qualité (espaces boisés classés) soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme,
- la réservation d'emplacements pour l'aménagement d'ouvrages et équipements publics (emplacements réservés) soumis aux dispositions de l'article Article L151-41 du code de l'urbanisme,
- le changement de destinations des bâtiments agricoles identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-11 et L151-1 et R-151-23.



ZONES URBAINES

« U »

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone U recouvre les zones équipées de la commune et compte 4 secteurs :

- **Ua : centre historique de Lézignan la Cèbe à vocation principale d'habitat.**
- **Ub : zones d'extension urbaines à vocation principale d'habitat.**
- **Ue : zone réservée à l'implantation d'équipements publics et d'intérêt collectif**
- **Ux : zone réservée à l'accueil d'activités au niveau de l'entrée sud de Lézignan la Cèbe, et au site de la Cave Coopérative**

Un sous secteur Ub1, concernant le lotissement Bellevue, fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, conditionnant l'urbanisation.

Dans le secteur Ua et une partie du secteur Ub, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (voir plan des servitudes en annexe).

Certains secteurs des zones Ua, Ue et Ux sont concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Moyenne Vallée de l'Hérault approuvé le 18 février 2005, annexé au PLU.



ZONE UA

CENTRE HISTORIQUE DE LEZIGNAN LA CEBE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les campings et les aires de stationnement de camping-cars et de caravanes
- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage commercial et artisanal, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UA3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours et d'enlèvement des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Les gabarits minimums pour les voies à créer devront être respectés : chaussée de 5 mètres et emprise de 8 mètres.

ARTICLE UA4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est



également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique, l'installation doit être la plus discrète possible.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité immédiate des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à la distance des bâtiments à défendre requise par les services d'incendie et de secours compétents.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions et installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installation d'aires imperméabilisées doivent être conduites vers des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales seront éliminées sur la propriété.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement pluvial routier en situation future.

ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLE

Néant.

ARTICLE UA6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter à l'alignement des rues, emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade de la rue,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

Les terrains issus de division sont également soumis à ces règles.



ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit respecter une distance horizontale minimale de 3 mètres comptée entre tous les points des constructions, excepté pour les annexes.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 11 mètres au faîtage de la toiture et 3 niveaux (R+2). Les gabarits des bâtiments existants à proximité devront être respectés en priorité.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Une palette de couleurs de référence pour les façades et les menuiseries est annexée au règlement.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Haies

Les haies vives devront être composées d'essences locales choisies parmi celles figurant au sein du guide végétal joint en annexe au présent règlement.

Façades

Lors des interventions sur le bâti ancien, les éléments en pierre de taille seront nettoyés, remis en état ou reconstitués à l'identique.

Les façades recevront deux types de parement :

- Les finitions enduites ou traitées par un badigeon.
Les enduits sont de couleur ocre clair ou beige clair, le blanc étant exclu. Les badigeons doivent être clairs de couleurs : gris pierre, beige, beige ocré, gris bleu, terre de Sienne, terre d'ombre, ocre, ocre orangé, ocre jaune, beige rosé. Les finitions brutes de projection ou écrasées sont exclues. Le blanc pur et les couleurs vives ou foncées sont interdits. Les teintes sont précisées par la palette de couleur jointe en annexe du règlement.
- Le re-jointement : l'enduit devra être de même nature, à pierre vue, au nu des pierres et dans la teinte moyenne des pierres, avec une finition grattée. Ce traitement est réservé au bâti en pierre de taille ou au bâti ancien, médiéval jusqu'au XVII^{ème} siècle, en moellons assisés, et au bâti utilitaire agricole.

Les encadrements sont réalisés sur une largeur de 17cm environ dans la même couleur mais un à deux tons plus clair ou en blanc ocré.

Les éléments de décor devront être conservés ou restitués. Lorsqu'ils ne sont pas en pierre de taille, ils sont dessinés ou peints dans une teinte proche de la pierre calcaire et cernés d'un mince filet (2 cm) destiné à donner une impression de profondeur.

Les éléments liés aux installations de climatisation seront autorisés sous conditions d'être invisibles du domaine public, en étant incrustés en façade, habillés par un panneau persienne, installés discrètement à l'intérieur de la propriété, ou sous forme de souche de cheminée en toiture.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.



Menuiseries

Les menuiseries anciennes du XVIIIème et XIXème siècle devront être conservées ou réparées, ainsi que les portes anciennes et portails vigneron dans la mesure du possible.

Le style des nouvelles menuiseries sera choisi en cohérence avec l'époque de la façade.

Les menuiseries bois seront obligatoirement peintes et celles en aluminium devront être laquées, en respectant les coloris suivants : gris clair, gris bleuté, gris vert, marron ou bordeaux.

Les couleurs claires sont réservées aux fenêtres et portes-fenêtres, les couleurs moyennes pour les volets en harmonie avec les fenêtres. La même couleur que les fenêtres, un ou deux tons plus foncé, peut être prise. Les couleurs sombres sont réservées aux portes d'entrée et grands portails.

- Sont exclues en remplacement des menuiseries anciennes : les menuiseries PVC ou aluminium laqué blanc, les volets roulants, les volets pliants pvc ou métal.
- Les volets repliables ou non sont à lames larges sans écharpe.
- Les nouvelles portes d'entrée doivent être vitrées sur la moitié haute seulement, pour le bâti ancien.
- Les ferronneries anciennes (grilles, garde corps) devront être conservées ou réparées dans la mesure du possible. Elles seront de teinte foncée.

Toitures

Elles auront une pente d'environ 30% et seront en tuile canal de teinte vieillie.

Les plaques de toitures peuvent être acceptées à condition qu'elles soient totalement recouvertes de tuiles et qu'elles soient invisibles de l'extérieur.

Les débords de toits seront de 30 cm minimum et réalisés au moyen d'une génoise de deux rangs au moins.

L'ouverture d'une terrasse en toiture est interdite en cas de visibilité depuis la voie publique.

Les panneaux photovoltaïques n'étant pas compatibles avec le patrimoine ne sont pas admis en remplacement de la couverture traditionnelle en tuile canal ancienne. Ils peuvent être admis en petite surface annexe, sur cour et auvent, s'ils ne remettent pas en cause les qualités architecturales des bâtiments.

Clôtures

Les murs séparatifs et de clôtures seront conçus sur le modèle traditionnel du village.

Ils ne dépasseront pas 2,30 m de hauteur.

Les finitions de type tyrolienne, écrasées ou brutes de projection sont interdites. Les couronnements réalisés en tuiles rondes sont interdits.

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Les murs en pierres existants, enduits à pierre vue, doivent être conservés. Ils peuvent être surélevés à l'identique avec un couronnement en pierre apparent ou enduit lissé. Les murs à créer reprennent la même forme avec un enduit gratté et un couronnement lissé, dans la continuité du modèle traditionnel du village.

Une hauteur supérieure à la limite énoncée ci-dessus peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement, dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches), ou bien dans le prolongement d'un mur existant, en continuité.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites aux précédents alinéas, des règles différentes seront admises, dans le respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing) est interdit.

L'utilisation d'éléments défensifs en rehausse de clôture, de type fils de fer barbelés ou tessons de bouteilles, est strictement interdit.

ARTICLE UA12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 50m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place pour 40m² de surface de plancher.
- A partir de deux logements produits sur une même unité foncière, 1 place de stationnement par nouveau logement.



Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail, équipé de places de stationnement destinées aux salariés, doit prévoir une partie de ces places pour le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations, équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UA13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE UA15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

ARTICLE UA16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



ZONE UB

ZONES D'EXTENSION URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les campings et les aires de stationnement de camping-cars et de caravanes
- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage commercial et artisanal, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UB3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours et d'enlèvement des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Les gabarits minimums pour les voies à créer devront être respectés : chaussée de 5 mètres et emprise de 8 mètres.

ARTICLE UB4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est



également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique, l'installation doit être la plus discrète possible.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité immédiate des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à la distance des bâtiments à défendre requise par les services d'incendie et de secours compétents.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions et installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installation d'aires imperméabilisées doivent être conduites vers des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales seront éliminées sur la propriété.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement pluvial routier en situation future.

ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLE

Néant.

ARTICLE UB6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des rues, emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées,
- soit avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade de la rue,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

Les terrains issus de division sont également soumis à ces règles.



ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit respecter une distance horizontale minimale de 3 mètres comptée entre tous les points des constructions, excepté pour les annexes.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30% de la superficie totale des unités foncières. Sont exclues du calcul de l'emprise au sol, les parties des bâtiments situées intégralement en sous-sol.

Sur les terrains en pente, seules les parties situées au dessus du terrain naturel sont comptabilisées dans l'emprise au sol.

Sont également inclus dans le calcul de l'emprise au sol les parties des bâtiments situées en saillie (balcons ou coursives accessibles uniquement depuis la construction).

Sont exclus du calcul les emprises des terrasses et des piscines non couvertes.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder :

- 5,5 mètres au faîtage de la toiture et 1 niveau (RDC), lorsque les constructions et installations sont implantées en limite séparative;
- 9 mètres au faîtage de la toiture et 2 niveaux (R+1), lorsque les constructions et installations sont implantées à au moins 3 mètres de la limite séparative.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone, sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Une palette de couleurs de référence pour les façades et les menuiseries est annexée au règlement.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Haies

Les haies vives devront être composées d'essences locales choisies parmi celles figurant au sein du guide végétal joint en annexe au présent règlement.

Aspect des constructions

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Couvertures

Dans le cas de toiture en pente :

- Les couvertures des constructions doivent être de type tuile canal.
- Les couvertures des constructions n'excéderont pas une pente de 30 %. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites.
- Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture. Ils ne sont pas admis sur le bâti ancien. Les capteurs solaires peuvent éventuellement être implantés au sol sous réserve de ne pas nuire à la qualité des sites et des paysages.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant, dans la mesure du possible.

Façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

Teintes : Les enduits sont de couleur ocre clair ou beige clair, le blanc étant exclu.



Les badigeons sont clairs : gris pierre, beige, beige ocré, gris bleu, terre clair, terre de Sienne, terre d'ombre, ocre clair, ocre orangé, ocre jaune, beige rosé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, ne doivent pas excéder 2 m de hauteur. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 80 cm de haut maximum, surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive,
- soit d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.
- soit d'un mur plein. Celui-ci doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement, dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches), ou bien dans le prolongement d'un mur existant, en continuité.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, dans le respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

L'utilisation d'éléments défensifs en rehausse de clôture, de type fils de fer barbelés ou tessons de bouteilles, est strictement interdit.

ARTICLE UB12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 50m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place pour 40m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.

Stationnement des vélos et deux-roues

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail, équipé de places de stationnement destinées aux salariés, doit prévoir une partie de ces places pour le stationnement sécurisé des vélos et deux-roues motorisés.

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations, équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UB13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les essences devront être choisies parmi celles figurant dans le guide végétal joint en annexe au présent règlement (guide des végétaux du Languedoc-Roussillon - CAUE).

Dans les opérations d'ensemble réalisées sur un terrain d'au minimum 3000 m², 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espace libre végétalisé.

Au moins 30% de la superficie totale des unités foncières doivent rester en « pleine terre », libres de toutes constructions.



ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE UB15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

ARTICLE UB16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé



ZONE UE

ZONE RESERVEE A L'IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les campings et les aires de stationnement de camping-cars et de caravanes.
- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de s'intégrer aux milieux environnants.

ARTICLE UE3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Toute création nouvelle d'accès sur les routes départementales est interdite sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours et d'enlèvement des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

ARTICLE UE4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.



Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique, l'installation doit être la plus discrète possible.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité immédiate des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à la distance des bâtiments à défendre requise par les services d'incendie et de secours compétents.

Assainissement

Eaux usées

En cas d'absence de desserte en réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité de raccordement, l'assainissement autonome est obligatoire et doit se faire selon un mode individuel adapté à la nature du sol.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installation d'aires imperméabilisées doivent être conduites vers des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales seront éliminées sur la propriété.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement pluvial routier en situation future.

ARTICLE UE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLE

Néant.

ARTICLE UE6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- à 10 m minimum de l'axe de la RD 124.
- à 5 m minimum de l'emprise des autres voies publiques.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elle s'inscrit dans l'ordonnancement de la façade de la rue,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul minimale de 5 m. Toutefois, cette distance peut être réduite lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé



ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles et des adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Des palettes de couleurs de référence pour les façades et les menuiseries sont annexées au règlement.

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Haies

Les haies vives devront être composées d'essences locales choisies parmi celles figurant au sein du guide végétal joint en annexe au présent règlement.

Principes

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Le blanc pur et les couleurs vives ou foncées sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures

Les toitures doivent être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions : collecte des eaux de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques, etc.

Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage sans soubassement, doublé d'une haie vive.

Le long des routes départementales (RD 124), les portails devront être implantés en retrait de 15 mètres par rapport à l'alignement pour permettre le stationnement d'un poids lourd en dehors de la voie publique, et préserver la sécurité des usagers à l'occasion des manœuvres d'entrée et de sortie.

ARTICLE UE12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UE13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des haies vives destinées à masquer les dépôts et installations doivent être créées.

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE UE15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.



ARTICLE UE16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La pose de gaines pour le passage du réseau fibre optique devra être prévue.



ZONE UX

ZONE RESERVEE A L'ACCUEIL D'ACTIVITES AU NIVEAU DE L'ENTREE SUD DE LEZIGNAN LA CEBE
ET AU SITE DE LA CAVE COOPERATIVE

ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- campings et les aires de stationnement de camping-cars et de caravanes.
- les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'activité agricole et forestière.

ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au logement des personnes dont la présence est permanente pour assurer la direction, le gardiennage des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité ;
- l'extension des bâtiments existants, sous réserve d'être limitée à 40 m² de surface de plancher et de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- les zones de stockage ou dépôts de matériaux (sauf matériaux destinés à la vente, show room, ...), sous réserve d'être intégrés dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.

ARTICLE UX3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Toute création nouvelle d'accès sur les routes départementales est interdite sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours et d'enlèvement des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Les gabarits minimums pour les voies à créer devront être respectés : chaussée de 6 mètres et emprise de 9 mètres.



ARTICLE UX4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique, l'installation doit être la plus discrète possible.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité immédiate des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à la distance des bâtiments à défendre requise par les services d'incendie et de secours compétents.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions et installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installation d'aires imperméabilisées doivent être conduites vers des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales seront éliminées sur la propriété.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement pluvial routier en situation future.

ARTICLE UX5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLE

Néant.

ARTICLE UX6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- à 10 m minimum de l'axe de la RD 609.
- à 5 m minimum de l'emprise des autres voies publiques.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elle s'inscrit dans l'ordonnancement de la façade de la rue,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE UX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul minimale de 5 m. Toutefois, cette distance peut être réduite lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

ARTICLE UX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UX10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 10 mètres au faîtage de la toiture et 2 niveaux (R+1).

ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Haies

Les haies vives devront être composées d'essences locales choisies parmi celles figurant au sein du guide végétal joint en annexe au présent règlement.

Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Le blanc pur et les couleurs vives ou foncées sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures

Les toitures doivent être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions : collecte des eaux de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques, etc.

Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage avec ou sans soubassement, doublé d'une haie vive.

Le long des routes départementales (RD 124 et RD 609), les portails devront être implantés en retrait de 15 mètres par rapport à l'alignement pour permettre le stationnement d'un poids lourd en dehors de la voie publique, et préserver la sécurité des usagers à l'occasion des manœuvres d'entrée et de sortie.

ARTICLE UX12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 50m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place pour 40m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.



Stationnement des vélos

Des aires de stationnement pour le garage des vélos et deux roues motorisées doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

ARTICLE UX13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les essences devront être choisies parmi celles figurant dans le guide végétal joint en annexe au présent règlement (guide des végétaux du Languedoc-Roussillon - CAUE).

Des haies vives destinées à masquer les dépôts et installations doivent être créées.

ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE UX15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

ARTICLE UX16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La pose de gaines pour le passage du réseau fibre optique devra être prévue.

ZONES A URBANISER

« AU »

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

ZONE AU

La zone AU est destinée au développement urbain à court terme de la commune sur le secteur de la Pinède. L'urbanisation de la zone AU est conditionnée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

trois sous-secteurs assurant le phasage de l'urbanisation du quartier de la Pinède :

- Secteur AU1 : secteur sud de la Pinède
- Secteur AU2 : secteur est bordant le chemin des Barthes dont l'urbanisation est conditionnée par l'achèvement de 75% de l'aménagement du secteur AU1, première tranche du quartier, afin d'assurer le raccordement du secteur AU2 aux équipements et aux réseaux.
- Secteur AU3 : secteur nord bordant le chemin de la Grangette et le chemin des Rouyres.

Chacun des secteurs AU1, AU2 et AU3 doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les campings et les aires de stationnement de camping-cars et de caravanes.

Article AU2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les constructions à usage d'habitation commercial, artisanal, de bureau, d'intérêt public et collectif sous réserve :

- De leur intégration au sein d'opérations d'ensemble ;
- De la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement :

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.

Sur AU2 et AU3 :

Page 21

- Les programmes de plus de 5 logements sous condition qu'ils comportent au moins 25% du nombre total de logements en Logement Locatif Social.

L'urbanisation des secteurs AU1, AU2 et AU3 est conditionnée par la prise en compte des principes d'aménagement déclinés par l'orientation d'aménagement et de programmation d'ensemble, et par la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble propre à chacun des secteurs. Les secteurs AU2 et AU3 ne pourront être urbanisés qu'une fois l'aménagement de 75% de la surface du secteur AU1 achevé, afin de desservir de façon optimale les secteurs AU2 et AU3 en équipements et réseaux.

Article AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Toute création nouvelle d'accès sur les routes départementales est interdite sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.

Les voies en impasse sont à éviter. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Les gabarits minimums pour les voies à créer devront être respectés : chaussée de 5 mètres et emprise de 8 mètres. Les voiries devront être doublées de cheminements piétons sécurisés et aménagés.

Article AU4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2. Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé prioritairement en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible.

3. Défense incendie

La défense incendie doit respecter le règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) élaboré par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de l'Hérault est approuvé par l'arrêté préfectoral n°2024.05.DS.0334 du 27/05/2024.

Le DECI a pour objet d'assurer, en fonction des besoins résultant des risques à prendre en compte l'alimentation en eau des moyens de services d'incendie et de secours par l'intermédiaire de points d'eau identifiés à cette fin.

Les conditions relatives à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours y sont définies par l'intermédiaire d'un guide technique. Celui-ci précise notamment l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours.

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité immédiate des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à la distance des bâtiments à défendre requise par les services d'incendie et de secours compétents.

4. Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions et installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

La stratégie de gestion pluviale de la CAHM et les mesures visant à limiter l'imperméabilisation sont précisées dans le schéma directeur de gestion pluviale de la commune.

Les opérations d'aménagement dont la surface d'apport des eaux pluviales (surface du projet additionnée à la surface du bassin versant intercepté) est supérieure à 1 hectare sont soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'environnement.

« 2. 1. 5. 0. Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

- 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ;
- 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D). »

Les règles du zonage pluvial présentées en suivant s'appliquent alors sur ces opérations en complément des recommandations de la DDTM34. Néanmoins, un dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau devra être déposé auprès de la DDTM34.

Dans tous les cas, le projet de construction doit prendre en compte la gestion quantitative et qualitative de ses rejets. À ce titre, le rejet direct des eaux de ruissellement vers le domaine public ou dans le réseau pluvial est interdit sans mise en place de techniques alternatives (infiltration, dispersion, rétention) au préalable.

D'autre part, toute opération doit être conçue de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Éviter de modifier les conditions d'écoulement et/ou la qualité des eaux de ruissellement ;
- Ne pas aggraver le ruissellement vers l'aval ;
- Favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement sur la parcelle ;
- Privilégier les techniques alternatives et l'infiltration lorsque les conditions le permettent (nature de sol, qualité, etc.) ;
- Éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, et plus globalement de l'opération vers le réseau pluvial ou sur le domaine public ;
- Justifier du choix du ou des points de rejet en cas de raccordement (après compensation). En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées directement dans le réseau d'assainissement des eaux usées, s'il existe.

Enfin, pour toute urbanisation nouvelle (quelle que soit la surface), un dispositif de compensation sera dimensionné sur la base suivante :

- Reconnaissance des sols et réalisation de mesures de perméabilité des sols sur l'emprise du projet. Ces mesures de perméabilité devront être réalisées à trois profondeurs (surface, intermédiaire et profond) ;
- Dispositif d'infiltration obligatoire :
 - o Volume de rétention calculé pour assurer un débit de fuite de 30 l/s/ha sans surverse du dispositif jusqu'à une pluie de période de retour 100 ans ;
 - o Rejet :
 - Soit vers le réseau pluvial existant (canalisation ou fossé)
 - Soit si absence d'exutoire, le permis pourra être refusé.
- Durée de vidange de l'ouvrage : inférieure à 24h, 48h au maximum sur accord du service instructeur.

Au-delà de la période de retour de dimensionnement, les écoulements devront être maîtrisés : ils seront guidés le long d'un parcours à moindre dommage (fossé, caniveau, espace vert, voirie secondaire, etc.) jusqu'à l'exutoire.

Une adaptation particulière des règles précédentes pourra être apportée aux projets justifiant d'une bonne prise en compte du risque de ruissellement par des techniques complexes, innovantes et/ou de secteur justifiées par une étude hydraulique.

Les ouvrages paysagers de rétention/récupération/infiltration des eaux pluviales sont à privilégier dans la zone. Sur AU2 et AU3, les dispositifs choisis seront de préférence issus de techniques environnementales (réseaux de noues, bassins aménagés, etc.). Ils doivent être régulièrement entretenus et aménagés de manière à être parfaitement intégrés à l'opération. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérer pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.

5. Ordures ménagères

Il est exigé la réalisation de lieux de regroupement des conteneurs individuels ou collectifs, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. Les lieux de stockage devront respecter les

recommandations du service concessionnaire seront implantés de façon à limiter au maximum les nuisances et ils devront être accessibles depuis les voies publiques.

Sur les zones AU2 et AU3, en cas de point de regroupement collectif, la structure doit être intégrée dans l'environnement paysager et urbain et être conçue, dans la mesure du possible, en s'appuyant sur l'utilisation de techniques environnementales (toiture végétalisée, structure bois, etc.).

Article AU5 : superficie minimale des terrains constructible

Néant.

Article AU6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter :

- Soit à l'alignement des rues, emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.
- Soit avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Les piscines doivent être implantées en observant un recul de 1,00 mètre minimum par rapport de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Des implantations différentes de celles définies aux alinéas qui précèdent, peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone AU3, les constructions doivent s'implanter à recul minimal de 5,00 mètres par rapport aux limites avec la zone A.

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative :
 - o Soit à condition que la hauteur maximale des constructions n'excède pas à 4,00 mètres sur une largeur de 3,00 mètres à partir de la limite latérale ;
 - o Soit dans le cadre d'habitat groupé et dans le but de former une unité architecturale et uniquement si les constructions sont contiguës.
- Soit, en zone AU1, en observant une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.
- Soit, en zones AU2 et AU3, en observant une marge de recul au moins égale de 3,00 mètres.

Les piscines, margelles et locaux techniques doivent être implantés en observant un recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les terrains issus de division sont également soumis à ces règles.

Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit respecter une distance horizontale minimale de 3 mètres comptée entre tous les points des constructions, excepté pour les annexes.

Article AU9 : Emprise au sol des constructions

En zone AU1, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30% de la superficie totale des unités foncières. Sont exclues du calcul de l'emprise au sol, les parties des bâtiments situées intégralement en sous-sol.

En zones AU2 et AU3, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie totale des unités foncières.

Sur les terrains en pente, seules les parties situées au-dessus du terrain naturel sont comptabilisées dans l'emprise au sol.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction. Sont compris dans l'emprise au sol, les constructions et/ou la projection au sol des constructions suivantes :

- Toute construction, enterrée ou non, épaisseur des murs et isolants extérieurs inclus ;
- Les rampes et escaliers d'accès aux niveaux enterrés des constructions ;
- Les terrasses situées au-dessus du terrain naturel construite sur une fondation ;
- Les terrasses auvents, avancées de toiture, etc. soutenues par un poteau ou continu à un escalier ancré dans le terrain naturel ;
- Les bassins de piscine et leur couverture éventuelle ;
- Les bassins de rétention imperméables ;
- Les surplombs et saillies de plus de 1 mètre par rapport à la façade principale, hors débords de toiture.

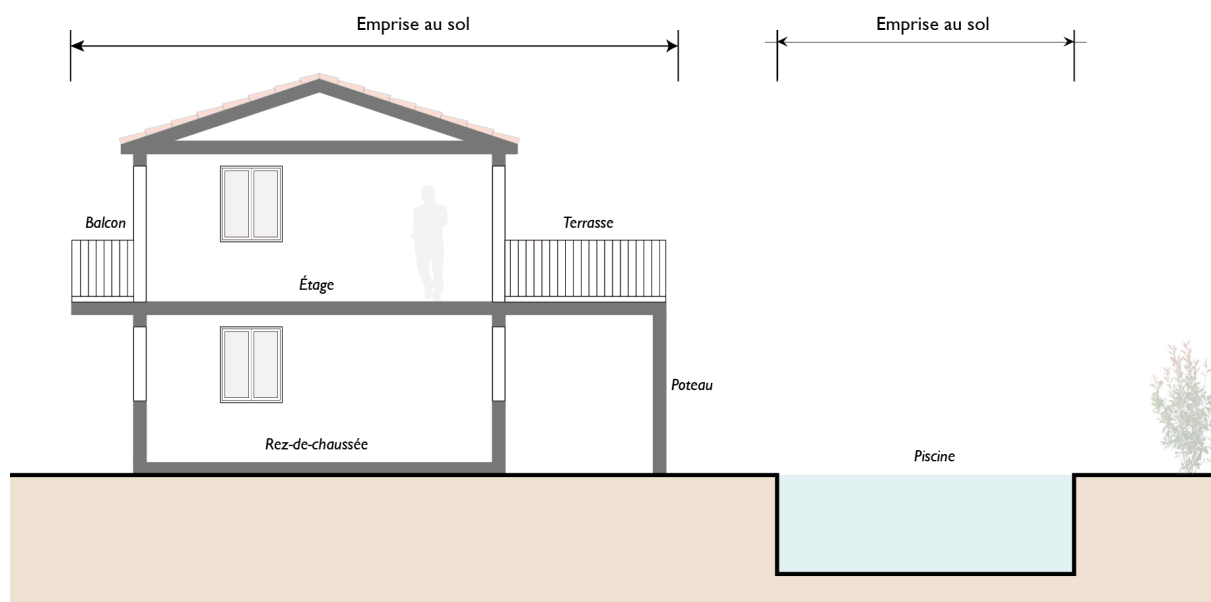


Schéma explicatif : Éléments de constructions formant de l'emprise au sol ou non

Article AU10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au point le plus haut, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres au faîtage de la toiture ou 6,5 mètres l'acrotère pour les toits terrasses et 2 niveaux (R+1).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

Article AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Conditions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudiées de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Des palettes de couleurs de référence pour les façades et les menuiseries sont annexées au règlement.

2. Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter et non l'inverse.

3. Haies

Pour la zone AU1, les essences devront être choisies parmi celles figurant dans le guide végétal joint en annexe au présent règlement (guide des végétaux du Languedoc-Roussillon-CAUE).

Pour les zones AU2 et AU3, les essences devront être choisies parmi la palette végétale présente dans l'OAP « Quartier de la Pinède ».

4. Couvertures

Dans le cas de toiture en pente :

- Les couvertures des constructions doivent être de type tuile canal.
- Les couvertures des constructions n'excéderont pas une pente de 30%. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites.
- Les toitures à pentes sont limitées à 2 pans par construction.
- Les faitages des constructions principales doivent être préférentiellement parallèle à la voie qui dessert la construction.
- Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires :
 - o Doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou dissimulés derrière l'acrotère le cas échéant. Ainsi, les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.
 - o Dans le cas de l'intégration des capteurs solaires sur toiture-terrasse :
 - Les capteurs solaires devront être situés à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
 - Ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètres au-dessus de l'acrotère,
 - La hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.
 - o Les installations solaires ou photovoltaïques pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

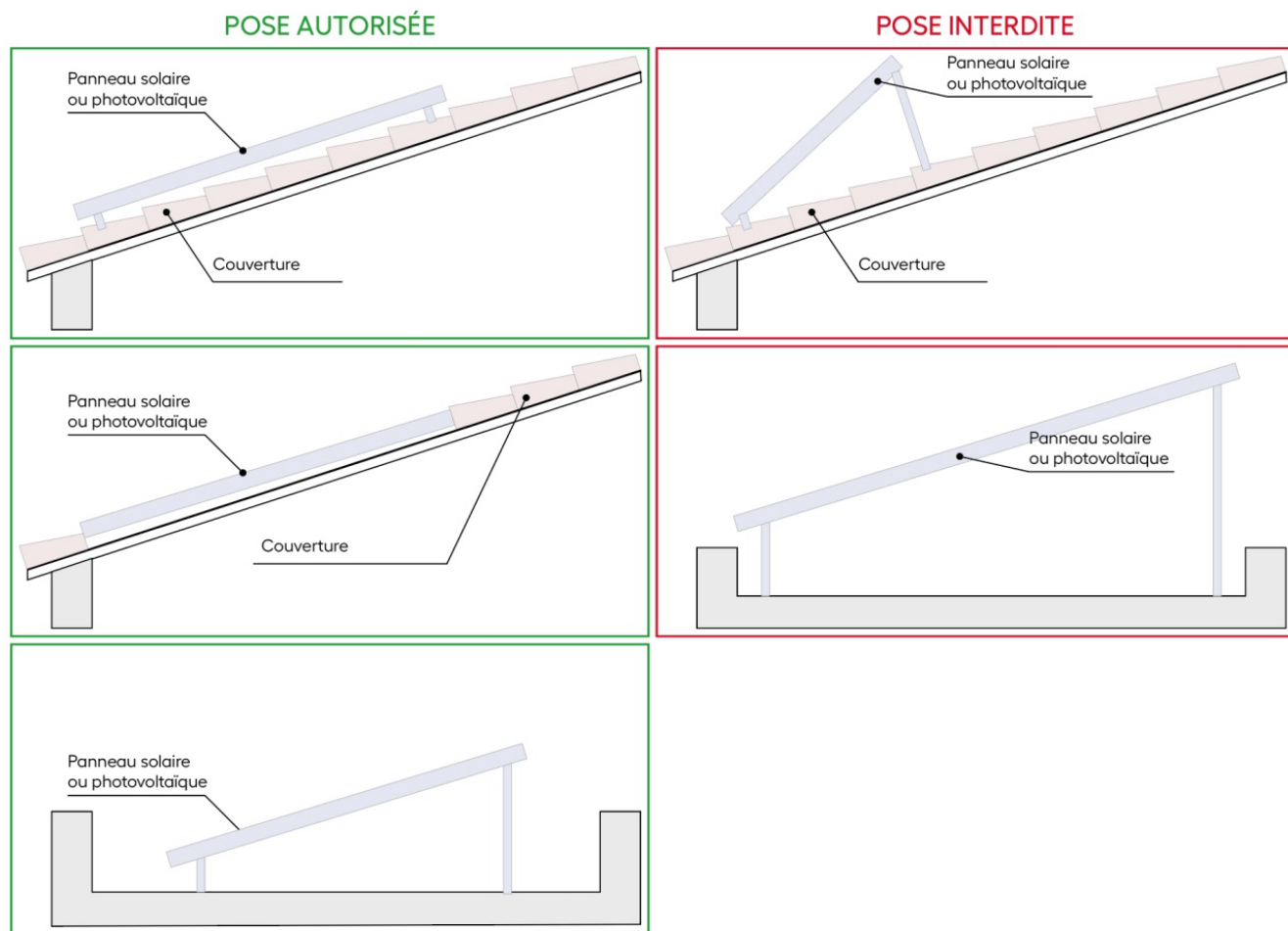


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture

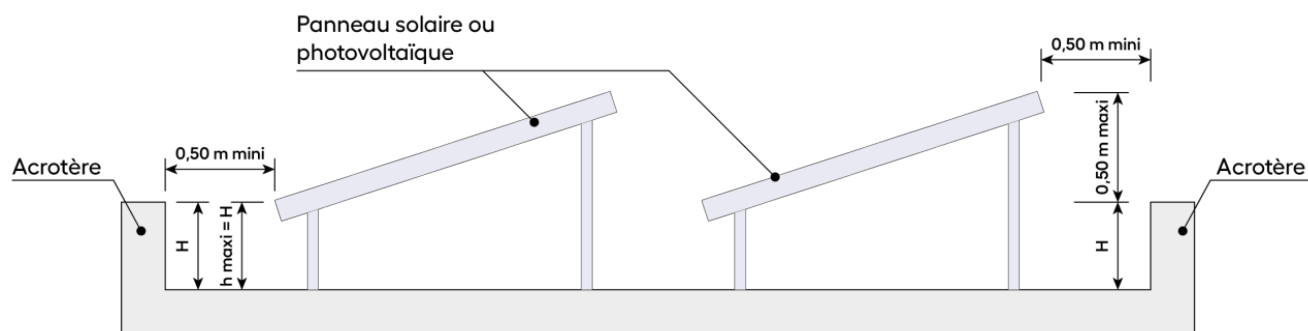


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

- En zone AU1, les capteurs solaires peuvent éventuellement être implantés au sol sous réserve de ne pas nuire à la qualité des sites et des paysages.
- Toute toiture à pentes doit être terminée par un débord sur le mur gouttereau. Le débord pourra être constitué d'une génoise, d'une corniche ou d'un coffrage de l'avancée de charpente. Aucun débord n'est autorisé sur les murs pignons. Les débords de toiture sont limités à 0,30 mètre.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant, dans la mesure du possible.

Les toitures terrasses sont également autorisées. Sur les zones AU2 et AU3, les toitures terrasses sont limitées à 30% de la surface totale des toitures sur une même unité foncière et peuvent être végétalisées.

5. Aspects des constructions

Les règles suivantes s'appliquent uniquement en zones AU2 et AU3.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et matériaux.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

6. Façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes, reprenant les codes architecturaux de la commune. En zones AU2 et AU3, un soin particulier doit être porté dans la composition des façades, l'équilibre des pleins et des vides, l'alignement des axes de baies, etc. En dehors des baies-vitrées et portes de garage, il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges. Tous les linteaux doivent être droits et horizontaux.

Toutes les menuiseries doivent être de la même couleur.

Seules les finitions gratté fin et taloché seront autorisées pour les enduits de façade et les clôtures maçonnées.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite. Ils doivent être obligatoirement intégrés dans le volume bâti de la construction et de manière non visible.

Teintes : les enduits sont de couleur clair, ocre orangé, beige clair, beige ocré, terre clair, beige rosé, le blanc étant exclu.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

7. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, ne doivent pas excéder 2 m de hauteur.

En zone AU1, elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut de 80 cm de haut maximum, éventuellement surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales ;
- Soit d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive ;
- Soit d'un mur plein ; celui-ci doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal.

En zones AU2 et AU3, les clôtures donnant sur les voies publiques se composeront :

- soit d'un mur plein toute hauteur, sur une hauteur totale maximale de 1,80 mètre,
- soit d'un mur bahut de 80 centimètres surmonté d'un grillage à maille rigide ou d'une grille à barreaudage vertical sur une hauteur totale maximale de 1,80 mètre.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement, dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches), ou bien dans le prolongement d'un mur existant, en continuité. Il est rappelé qu'un soutènement ne peut retenir que des terres naturelles avant travaux. Tout soutènement retenant des terres en remblais (terres apportées par le projet) est assimilé à une clôture et non à un soutènement (CE, 18 novembre 1992, n°97363, commune de Fuveau).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

L'utilisation d'éléments défensifs en rehausse de clôture, de type fils de fer barbelés ou tessons de bouteilles est strictement interdit.

Tout mur de clôture doit être enduit sur toutes ses faces. Les mêmes teintes utilisées en façades s'appliquent. Un traitement uniforme des clôtures donnant sur les voies publiques sera préféré (couleur et composition identique sur un même linéaire).

En zones AU2 et AU3, la plantation et végétalisation des clôtures est recommandée, soit par des plantes arbustives, soit par des essences grimpantes qui peuvent prendre support sur les murs et grillages. Les plantations en clôture, dont les haies, se composeront d'au moins trois essences suivant la palette végétale de l'OAP « quartier de la Pinède ».

Dispositions particulières

En zones AU2 et AU3, les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Article AU12: Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement au moins (le nombre de places devra être arrondi au chiffre supérieur)
- Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs dans les opérations à vocation d'habitat : 1 place pour 2 logements au moins.

Des aires de stationnement pour le garage des vélos et des 2 roues motorisés doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Pour les immeubles d'habitation et habitations groupées comportant au moins 2 logements, il sera réalisé au minimum 1 emplacement vélo clos, couvert et sécurisé par logement. Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêt du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Les dimensions minimales des places de stationnements des véhicules respecteront la norme NF P91-100 pour les parkings accessibles au public et la norme NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés. Les réglementations relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles (arrêté du 24 décembre 2015) ainsi que les réglementations concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique seront respectées.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5% des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres. Cette disposition s'applique uniquement aux aires de stationnement et regroupement d'emplacements sur voirie de plus de 5 places avec un minimum de 1 place.

Les places des aires de stationnement et regroupement d'emplacements sur voirie de plus de 5 places doivent être traitées en surface perméable.

Article AU13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres sont des surfaces non imperméabilisées, laissées en terre naturelle (pleine terre).

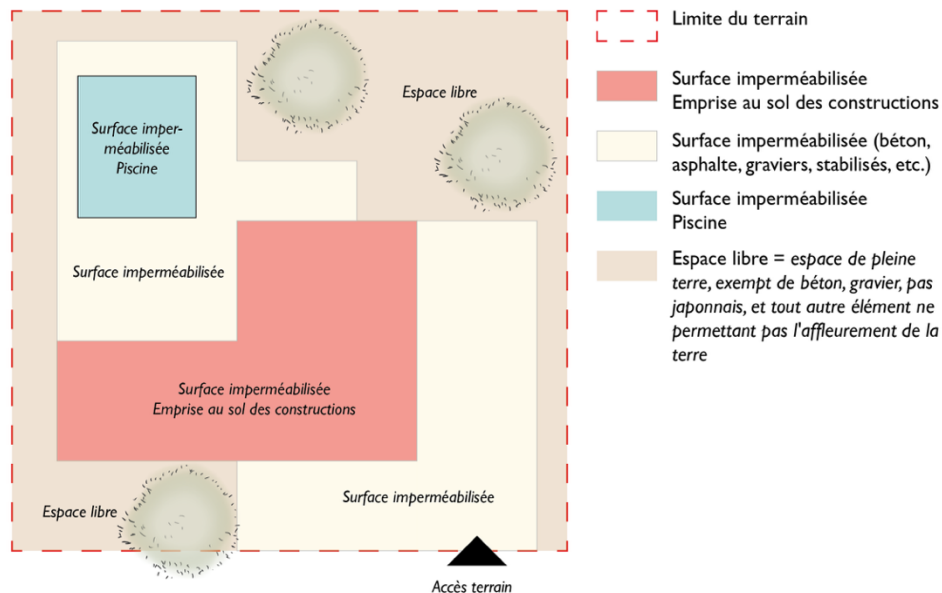


Schéma explicatif : Définition de l'espace libre

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres devront être végétalisées et les aies de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Pour la zone AU1, les essences devront être choisies parmi celles figurant dans le guide végétal joint en annexe au présent règlement (guide des végétaux du Languedoc-Roussillon-CAUE). Pour les zones AU2 et AU3, les essences devront être choisies parmi la palette végétale présente dans l'OAP « la Pinède ».

Dans les opérations d'ensemble réalisées sur un terrain d'au minimum 3000 m², 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espace libre végétalisé.

En zone AU1, au moins 30% de la superficie totale des unités foncières doivent rester en « pleine terre », libres de toutes constructions.

En zone AU2 et AU3 :

- Pour les terrains compris entre 0 et 250 m², un minimum de 20% de la surface du terrain doit être maintenu en pleine terre et planté d'au moins 1 arbre de haute tige.
- Pour les terrains compris entre 250 m² et 500 m², un minimum de 25% de la surface du terrain doit être maintenu en pleine terre et planté d'au moins 1 arbre de haute tige.
- Pour les terrains de plus de 500 m², un minimum de 30% de la surface du terrain doit être maintenu en pleine terre et planté d'au moins 2 arbres de haute tige.

Les espaces libres et bassins de rétention de plus de 100 m² d'un seul tenant doivent être plantés à raison de 1 arbre par tranche de 50 m² entamée. Au moins 5 essences d'arbres doivent être plantées.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre 1 pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Article AU14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Néant

Article AU15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

Article AU16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

La pose de gaines pour le passage du réseau fibre optique devra être prévue.



ZONE AUB

La zone AUB est destinée au développement urbain à court terme de la commune sur le site du Château d'Ormesson.

L'urbanisation de la zone AUB est conditionnée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et fait l'objet d'un règlement adapté aux enjeux présents sur le secteur.

L'aménagement de la zone AUB doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AUB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les campings et les aires de stationnement de camping cars et de caravanes
- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage commercial et artisanal.

ARTICLE AUB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Seules les constructions à usage d'habitation et les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone et l'orientation d'aménagement et de programmation, sont autorisées.

ARTICLE AUB3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours et d'enlèvement des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Les gabarits minimums pour les voies à créer devront être respectés : chaussée de 5 mètres et emprise de 8 mètres.

ARTICLE AUB4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, sous réserve de la protection des sites et des paysages.



Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique, l'installation doit être la plus discrète possible.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité immédiate des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à la distance des bâtiments à défendre requise par les services d'incendie et de secours compétents.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions et installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installation d'aires imperméabilisées doivent être conduites vers des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales seront éliminées sur la propriété.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement pluvial routier en situation future.

Ordures ménagères

Il est exigé la réalisation de lieux de regroupement des conteneurs individuels ou collectifs, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. Les lieux de stockage seront implantés de façon à limiter au maximum les nuisances et ils devront être accessibles depuis les voies publiques.

ARTICLE AUB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLE

Néant.

ARTICLE AUB6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter à l'alignement des rues, emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

ARTICLE AUB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

Les terrains issus de division sont également soumis à ces règles.



ARTICLE AUB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit respecter une distance horizontale minimale de 3 mètres comptée entre tous les points des constructions, excepté pour les annexes.

ARTICLE AUB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30% de la superficie totale des unités foncières. Sont exclues du calcul de l'emprise au sol, les parties des bâtiments situées intégralement en sous-sol.

Sur les terrains en pente, seules les parties situées au dessus du terrain naturel sont comptabilisées dans l'emprise au sol.

Sont également inclus dans le calcul de l'emprise au sol les parties des bâtiments situées en saillie (balcons ou coursives accessibles uniquement depuis la construction).

Sont exclus du calcul les emprises des terrasses et des piscines non couvertes.

ARTICLE AUB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres au faîtage de la toiture et 2 niveaux (R+1).

ARTICLE AUB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Haies

Les haies vives devront être composées d'essences locales choisies parmi celles figurant au sein du guide végétal joint en annexe au présent règlement.

Façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

Teintes : Les enduits sont de couleur ocre clair ou beige clair, le blanc étant exclu. Les badigeons sont clairs : gris pierre, beige, beige ocré, gris bleu, terre clair, terre de Sienne, terre d'ombre, ocre clair, ocre orangé, ocre jaune, beige rosé.

Les encadrements sont réalisés sur une largeur de 17cm environ dans la même couleur mais un à deux tons plus clair ou en blanc ocré.

Les soubassements seront de teinte plus foncée de préférence gris (badigeon ou teinte dans la masse)

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les couleurs claires sont réservées aux fenêtres et portes-fenêtres, les couleurs moyennes pour les volets en harmonie avec les fenêtres. La même couleur que les fenêtres, un ou deux tons plus foncé, peut être prise. Les couleurs sombres sont réservées aux portes d'entrée et grands portails.

Menuiseries

Les menuiseries anciennes du XVIIIème et XIXème siècle devront être conservées ou réparées, ainsi que les portes anciennes et portails vigneron dans la mesure du possible.

Le style des nouvelles menuiseries sera choisi en cohérence avec l'époque de la façade.

Les menuiseries bois seront obligatoirement peintes et celles en aluminium devront être laquées, en respectant les coloris suivants : gris clair, gris bleuté, gris vert, marron ou bordeaux.

- Sont exclues en remplacement des menuiseries anciennes : les menuiseries PVC ou aluminium laqué blanc, les volets roulants, les volets pliants pvc ou métal.



- Les volets repliables ou non sont à lames larges sans écharpe.
- Les nouvelles portes d'entrée doivent être vitrées sur la moitié haute seulement, pour le bâti ancien.
- Les ferronneries anciennes (grilles, garde corps) devront être conservées ou réparées dans la mesure du possible. Elles seront de teinte foncée.

Toitures

Elles auront une pente d'environ 30% et seront en tuile canal de teinte vieillie.

Les plaques de toitures peuvent être acceptées à condition :

- qu'elles soient totalement recouvertes de tuiles
- qu'elles soient invisibles de l'extérieur

Les débords de toits seront de 30 cm minimum et réalisés au moyen d'une génoise de deux rangs au moins.

L'ouverture d'une terrasse en toiture est interdite en cas de visibilité depuis la voie publique.

Les panneaux photovoltaïques n'étant pas compatibles avec le patrimoine ne sont pas admis en remplacement de la couverture traditionnelle en tuile canal ancienne. Ils peuvent être admis en petite surface annexe, sur cour et auvent si ils ne remettent pas en cause les qualités architecturales des bâtiments.

Clôtures

L'orientation d'aménagement et de programmation sur la zone précise les murs de clôture en pierres existants à protéger strictement et les parties pour lesquelles l'aménageur doit rechercher leur préservation en fonction des contraintes techniques d'urbanisation du site. La desserte de la zone AUb est définie par l'orientation d'aménagement et de programmation afin de limiter les impacts sur le mur de clôture en pierres, à un secteur de dimension restreinte.

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, ne doivent pas excéder 2 m de hauteur. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 80 cm de haut maximum, éventuellement surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive,
- soit d'un grillage ou d'une grille, doublés d'une haie vive.
- soit d'un mur plein. Celui-ci doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement, dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches), ou bien dans le prolongement d'un mur existant, en continuité.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, dans le respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing) est interdit.

L'utilisation d'éléments défensifs en rehausse de clôture, de type fils de fer barbelés ou tessons de bouteilles, est strictement interdit.

ARTICLE AUb12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail, équipé de places de stationnement destinées aux salariés, doit prévoir une partie de ces places pour le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations, équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.



ARTICLE AUB13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les essences devront être choisies parmi celles figurant dans le guide végétal joint en annexe au présent règlement (guide des végétaux du Languedoc-Roussillon - CAUE).

Au moins 30% de la superficie totale des unités foncières doivent rester en « pleine terre », libres de toutes constructions.

ARTICLE AUB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE AUB15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

ARTICLE AUB16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La pose de gaines pour le passage du réseau fibre optique devra être prévue.

La zone 2AU est destinée à une urbanisation à vocation principale d'habitat à moyen ou long terme. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation par le biais d'une modification du PLU.

Cette zone comprend uniquement le secteur situé au nord de la commune, le long de l'avenue du stade (RD 124).

Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui conditionnera l'urbanisation, une fois le PLU modifié.

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales...), sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et de rester compatibles avec la vocation future de la zone.

Article 2AU 3 à 2AU 5 :

Non réglementés.

Article 2AU 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif s'implanteront à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif s'implanteront à partir de la limite séparative.

Article 2AU 8 à 2AU 16 :

Non réglementés



ZONES NATURELLES

« N »

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;**
- b) soit de l'existence d'une exploitation forestière ;**
- c) soit de leur caractère d'espaces naturels.**

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;**
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**



ZONE N

La zone N recouvre les espaces à caractère naturel de la commune (espaces boisés, ripisylves...).

Elle comporte un sous-secteur Npv destiné à l'implantation d'un projet de parc photovoltaïque sur le site de l'ancienne carrière.

La zone N est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Moyenne Vallée de l'Hérault approuvé le 18 février 2005, annexé au PLU.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

Les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être destinés à la réalisation d'aménagements publics et sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone et de ne pas porter atteinte aux paysages.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et installations à destination forestière à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des paysages naturels environnant,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m² de surface et sans création d'un logement supplémentaire,
- les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques dès lors qu'elles constituent l'extension d'une construction destinée à l'habitation,
- les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant,
- les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En secteur Npv uniquement

- Les dispositifs et locaux techniques liés à la production d'énergie photovoltaïque, sous réserve qu'ils s'intègrent au site et ne dénaturent pas les paysages.

ARTICLE N3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.



Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

ARTICLE N4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. En l'absence de réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation individuelle à partir d'un puits ou d'un forage pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur, mais non étendue à l'alimentation des tiers.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires, lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité immédiate des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à la distance requise par les services incendie et secours compétents, vis à vis des bâtiments à défendre, ou bien par une réserve d'eau satisfaisant aux normes imposées en matière de défense incendie.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installation d'aires imperméabilisées doivent être conduites vers des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales seront éliminées sur la propriété.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement pluvial routier en situation future.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE N6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone N

Les constructions doivent être implantées :

- A 100 m minimum de l'axe des autoroutes ;
- à 75 m minimum de l'axe des voies classées à grande circulation (RD 609), sauf pour les constructions à usage agricole dont le recul sera ramené à 25 m minimum de l'axe ;
- à 25 m minimum de l'axe des autres voies départementales ;
- à 10 m minimum de l'axe des autres voies et emprises publiques.



Des implantations différentes de celles définies aux alinéas qui précèdent, peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Npv

Les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées au minimum à 5 m des limites séparatives.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N

La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne pourra pas excéder 9 mètres au faîtage de la toiture et 2 niveaux (R+1).

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Npv

La hauteur maximale des bâtiments, locaux et installations techniques nécessaires à l'exploitation du site de production d'énergie photovoltaïque est fixé à 4 mètres.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes et leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. 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.

Des palettes de couleurs de référence pour les façades et les menuiseries sont annexées au règlement.

ARTICLE N12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

ARTICLE N13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et espaces de nature identifiés comme éléments de paysages, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

Les haies doivent être composées d'essences variées et locales. Elles doivent être adaptées à la nature du sol et choisies parmi les essences citées dans le guide végétal en annexe au présent règlement (guide végétal du Languedoc-Roussillon– CAUE).



ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE N15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE N16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



ZONES AGRICOLES

« A »

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Peuvent être autorisées, en zone A :

- **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 au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;**
- **Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.».**



ZONE A

La zone A est destinée aux constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.

Elle comprend trois sous secteur :

- **Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'hébergement touristique : secteur At.**
- **Un secteur où les constructions ne sont pas autorisées, du fait de la présence de cônes de vue remarquables sur le site du château d'Ormesson : secteur Ap**
- **Un secteur permettant uniquement les aménagements liés à la réalisation d'une piste VTT : secteur Ae**

La zone A est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Moyenne Vallée de l'Hérault approuvé le 18 février 2005, annexé au PLU.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur Ap et Ae :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.
- Les constructions à usage agricole, sous réserve d'être destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et des équipements nécessaires à l'exploitation.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement de l'exploitant dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation en raison de la nature de son activité (élevage, culture à haute valeur ajoutée...)
 - qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres du siège d'exploitation. Un recul supérieur peut être autorisé pour des raisons topographiques.
 - qu'elles disposent d'un accès commun avec l'exploitation.
- L'extension des constructions existantes à usage autre qu'agricole, sous réserve :
 - de ne pas changer la destination de celles-ci,
 - qu'elle ne porte pas atteinte à une exploitation agricole,
 - que la surface de plancher de l'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante, sans dépasser 50m² de surface et sans création d'un logement supplémentaire.
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant.
- Les annexes liées à une habitation, sous réserve que la surface de plancher de ces constructions ne soit pas supérieure à 20 m² et qu'elles comportent une ouverture maximum.
- Le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le secteur At uniquement :

- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, de type bâti léger, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et que la surface de plancher des constructions n'excède pas 40 m² par construction.

Dans le secteur Ap uniquement :

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eau pluviale,...) et nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur Ae uniquement :

- Les aménagements liés à la réalisation d'une piste VTT



ARTICLE A3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Afin de garantir la sécurité routière sur le réseau départemental :

- sur le réseau départemental principal et secondaire, RD124, RD124E1, RD30E5, RD609, les accès nouveaux ou leur changement d'usage sont interdits sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

ARTICLE A4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. En l'absence de réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation individuelle à partir d'un puits ou d'un forage pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur, mais non étendue à l'alimentation des tiers.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires, lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité immédiate des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à la distance requise par les services incendie et secours compétents, vis à vis des bâtiments à défendre, ou bien par une réserve d'eau satisfaisant les normes imposées en matière de défense incendie.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.



Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installation d'aires imperméabilisées doivent être conduites des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales seront éliminées sur la propriété.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement pluvial routier en situation future.

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE A6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- A 100 m minimum de l'axe des autoroutes ;
- à 75 m minimum de l'axe des voies classées à grande circulation (RD 609), sauf pour les constructions à usage agricole dont le recul sera ramené à 25 m minimum de l'axe ;
- à 25 m minimum de l'axe des autres voies départementales ;
- 10 m minimum de l'axe des autres voies et emprises publiques.

Des implantations différentes de celles définies aux alinéas qui précèdent, peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur At :

Les constructions et installations devront s'implanter à 5 m minimum des limites séparatives.

Dans le secteur At uniquement :

Les constructions et installations devront s'implanter à 10 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur At :

Non réglementé

Dans le secteur At uniquement :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 320m², soit 40 m² maximum par construction. Sont exclues du calcul de l'emprise au sol, les parties des bâtiments situées intégralement en sous-sol.

Sur les terrains en pente, seules les parties situées au dessus du terrain naturel sont comptabilisées dans l'emprise au sol.

Sont également inclus dans le calcul de l'emprise au sol les parties des bâtiments situées en saillie (balcons ou coursives accessibles uniquement depuis la construction).

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur At :

La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne pourra pas excéder 9 mètres au faîtage de la toiture et 2 niveaux (R+1).

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur At uniquement :



La hauteur des constructions autorisées, destinées à l'hébergement touristique, ne pourra pas excéder 4 mètres au faîtage de la toiture et 1 seul niveau.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour les constructions à usage autre que l'exploitation agricole et forestière

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes et leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages.

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.

Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant et s'intégrer dans l'environnement naturel.

Des palettes de couleurs de référence pour les façades et les menuiseries sont annexées au règlement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

Les couvertures des constructions d'habitation seront réalisées en tuiles de type canal et n'excéderont pas une pente de 30%.

Les tuiles rouge vif et les tuiles vernissées sont interdites.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres et sera constituée soit :

- d'un mur maçonné,
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive,
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Bâtiments à usage d'exploitation agricole ou forestière

Toiture

Les teintes discrètes sont préconisées. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Bardage

Ils devront respecter une disposition verticale.

Les bardages bois seront traités de couleur naturelle.

Les bardages métalliques seront de teinte discrète et de couleur naturelle. Les teintes vives et foncées sont interdites.



ARTICLE A12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

ARTICLE A13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétique.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et espaces de nature identifiés comme éléments de paysages, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

Les haies doivent être composées d'essences variées et locales. Elles devront être adaptées à la nature du sol et choisies parmi les essences citées dans le guide végétal en annexe au présent règlement (guide végétal du Languedoc-Roussillon – CAUE).

Dans le secteur At uniquement :

Prévoir une bande enherbée et plantée de 10 m à compter des limites parcellaires bordant les espaces cultivés, afin d'assurer l'intégration paysagère du projet sur le site.

Au moins 50% de la superficie totale de l'unité foncière doit rester en « pleine terre », libre de toutes constructions.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE A15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE A16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



ANNEXE 1

PALETTES DE COULEURS



PALETTE DE TEINTES DE BADIGEON OU ENDUIT

Ces teintes sont toutes celles de badigeons de chaux pour finition. Les quatre teintes de droite sont aussi des teintes d'enduit. Ce sont des tons de pierre claire, ocre clair et terre claire.

Les teintes de badigeon



Les teintes de badigeon et d'enduit





PALETTE COULEURS DE MENUISERIES ET FERRONNERIES

les couleurs claires sont réservées aux fenêtres et portes-fenêtres, les couleurs moyennes pour les volets en harmonie avec les fenêtres (on peut prendre la même couleur que les fenêtres un ou deux tons plus foncé) les couleurs sombres sont réservées aux portes d'entrée, grands portails et ferronneries

Les teintes de jaune



Les teintes de rouge



Les teintes de bleu



Les teintes de vert



Les teintes de gris



Les teintes de brun





ANNEXE 2

GUIDE VEGETAL DU LANGUEDOC-ROUSSILLON

«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

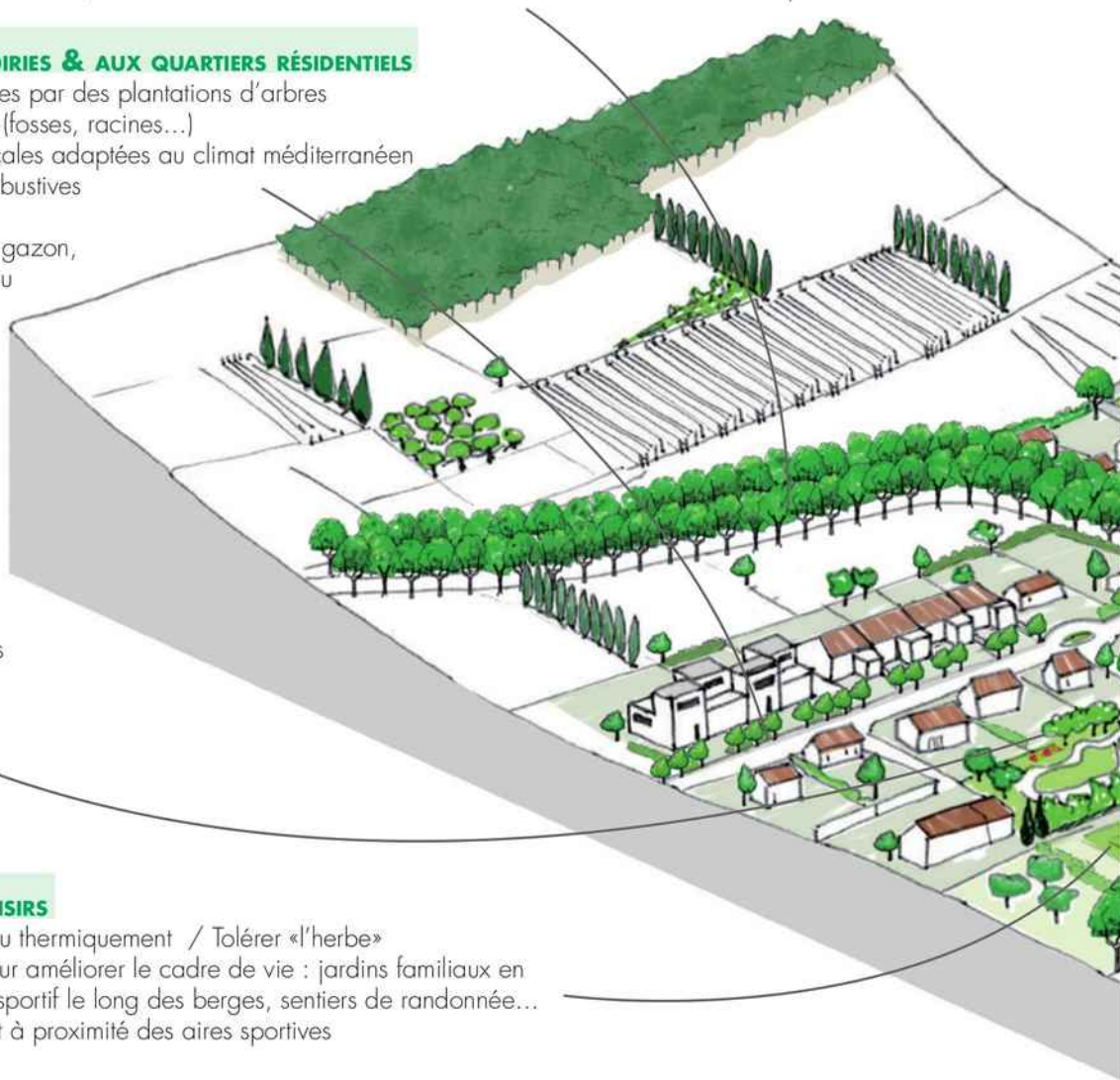
- Structurer les avenues et rues par des plantations d'arbres selon des critères techniques (fosses, racines...)
- Employer des essences locales adaptées au climat méditerranéen
- Favoriser les plantations arbustives ou vivaces en pleine terre
- Préférer les alternatives au gazon, moins consommatrices 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 - Liaisons vertes & 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-platan (forme naturelle, variété stérile) • Févier d'Amérique sans épines (en milieu urbain exclusivement) • Pin maritime et Saule blanc (Roussillon uniquement)

ARBUSTES



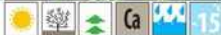
Laurier rose

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



Pittospor

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



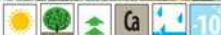
Lavatière maritime

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 • 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



Œnothère à fleurs jaunes

Ecnothera 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



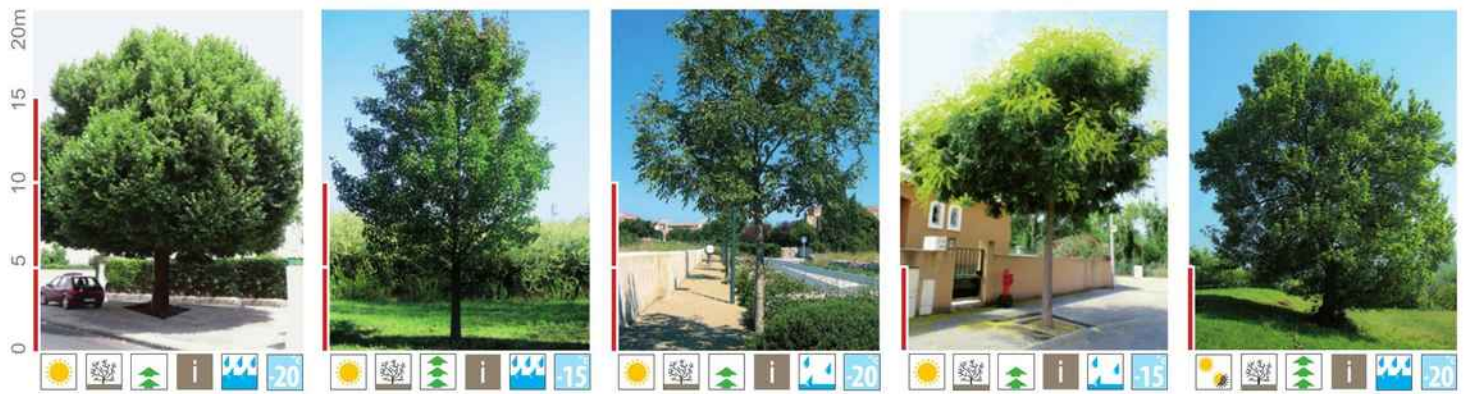
Persistant



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
Koeleruteria 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 4 m²

Arbre à perruque
Cotinus coggygia : puissant • feuillage bronze en automne • inflorescences plumeuses • var. 'atropurpureus' et 'Grace' • haie libre et massif • 1 pour 3 m²

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

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

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 2 m²

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

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



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

Giroflée vivace
Erysimum 'Bowles Mauve' : port en boule gris vert • surmontée d'épis mauves au printemps • ø 0,50 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 • Saugue officinale • Euryops pectinatus • Aster novae angliae (terrain frais) • Bulbine et Agapanthe (Sensible au gel) • Iris • Acanthe



PLAINE

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

Croissance Lente Moyenne Rapide **Exigence de sol** Indifférent Supporte un sol très calcaire uniquement



Pin d'Alep

Pinus halepensis : port élané
• 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



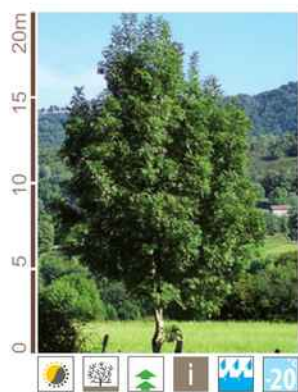
10



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 élané • ø 7m • grandes feuilles vertes et fruits en drupes rouges • floraison blanche • écorce rouge • isolé, parc

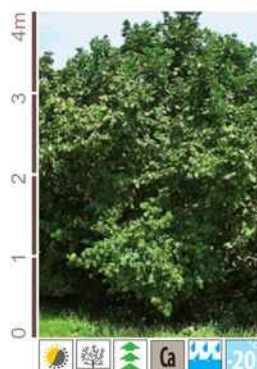
**Alisier torminal**

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

**Sorbier des Oiseleurs**

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

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

**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**

arbuste 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 ligneuses arbustives • fleurs sur tiges du blanc au rouge sombre en fin de printemps • massif • 1 au m²

**Alchemille**

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

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



MONTAGNE

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

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 0,30 m • 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

Céraïste

Cerastium tomentosum : coussin compact • ø 0,50 m • 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 • jaunît 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'* (crainît 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



«Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ?» - Edition 2017

Credits photographiques

• Union Régionale des CAUE en LR • Wikipédia : G. Jansoone, Kenpei, Willow, Radomil, Kosiarz-PL, K. Lacknerbeck, O. Abels, H. Zell, La la means i love you, A. Dunnd, Dimimis, LordToran, Miya, A. Salo, Jamain • Flickr : S. Gregg, D. Kristiansen, Cseernan, M. M. Ramos, pépiniériste85

Bibliographie

• «La flore méditerranéenne» Coll. Pas à Pas - Ed. Edisud, 2001
• «Plantes pour un jardin sans arrosage», «Alternatives au gazon» - O. Filippi - Ed. Actes Sud, 2007-2011