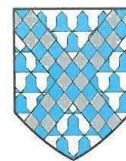


COMMUNE DE PLAISSAN PLAN LOCAL D'URBANISME

MAIRIE DE PLAISSAN



REGLEMENT Février 2013

Modifié après enquête publique. Janvier 2014

Modifié suite à Modification N°1 du 17 février 2021

SOMMAIRE

<u>TITRE I</u>	<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	3
<u>TITRE II</u>	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</u>	15
CHAPITRE I ZONE UA		15
CHAPITRE II ZONE UB		26
<u>TITRE III</u>	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</u>	32
CHAPITRE I - ZONE AU		32
<u>TITRE IV</u>	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</u>	41
CHAPITRE I - ZONE A		
<u>TITRE V</u>	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)</u>	46
CHAPITRE I - ZONE N		
<u>ANNEXES</u>		51
ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES		
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS LOTISSEMENT APPLICATION DU COS. LOI ALUR.		
LES EFFETS ATTACHES AUX EMPLACEMENTS RESERVES		
DEBROUSSAILLEMENT OBLIGATOIRE		
DEFRICHEMENT		
ESPACES BOISES CLASSES		
DEFINITIONS PARTICULIERES		
PASSAGE DES LIGNES DE TRANSPORTS D'ENERGIE ELECTRIQUE		
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OUVRAGES ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL		
LISTE DES ANCIENS LOTISSEMENTS OU UN C.O.S. A ETE ATTRIBUE A CHAQUE LOT AFIN DE CONSERVER LES DROITS A CONSTRUIRE ATTRIBUES AU MOMENT DE LA VENTE DES LOTS		
RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX		
RECOMMANDATIONS PREVENTIVES		
OBLIGATIONS ET PRESCRIPTIONS RELATIVES AU RESEAU DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE		
PREVENTION DU RISQUE SISMIQUE		
DEMARCHE HQE		

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES**ARTICLE I- CHAMP. D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire Communal

**ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LEGISLATIONS
OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Conformément à l'article R.111-1 les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme :

- Le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux notamment constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.
- Ces travaux ou opérations doivent être en outre compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations particulières d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 et notamment avec leurs documents graphiques.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles L 111-9, L 111-10, L 230-1, R 111-2, R 111-15 et R 111-21 R111-4 R111-5, L111-1-4, L123-10, L123-17, L230-1 , R111-3-2, R111-4 , L111-5-2 , R123-10 , L123-1-5 , L130-1 , L123-5 du Code l'Urbanisme.
- Pour le stationnement les articles L.332-7-1, L.123-1-12 et L.123-1-13.
- Les périmètres visés à l'article R.123-13, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe au dossier.
- Les dispositions des règlements ou cahiers des charges de lotissements existants qui n'ont pas fait l'objet d'une procédure de modification en application de l'article L 315-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions des règlements ou cahiers des charges de lotissements existants qui n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'abrogation en application de l'article L 442.9 du Code de l'Urbanisme.
- Les lotissements qui ont gardé leurs règles spécifiques, sont répertoriés à l'annexe XI du présent règlement.
- Les articles du Code de l'urbanisme concernant les périmètres sensibles.
- La loi n 64-1246 du 16.12.1964 relative à la lutte contre les moustiques.
- La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau.
- *Fiche signalétique « Permis d'Aménager », « Déclaration préalable » : FICHE SIGNALÉTIQUE DU FORMULAIRE ... Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 (JO du 6 janvier 2007) Arrêté du 6 juin 2007 ...*

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**Division du territoire en zones**

La zone urbaine comprend les zones suivantes :

- la zone UA
- la zone UB (UBr)

La zone à urbaniser comprend :

- la zone AU a (AUa1, AUa2r, AUa1h, AUa1r)
- la zone AUB (AUB1, AUB2, AUB1h)
- la zone AUC

La zone agricole comprend :

- la zone A (A, Ai)

La zone naturelle comprend :

- la zone N (N, Ni)

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

L'existence de risques naturels ou assimilés conduit à distinguer au sein des zones susvisées des secteurs particuliers dans lesquels les règles de construction valables pour l'ensemble de la zone sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous.

Ces secteurs sont identifiés à l'intérieur des zones auxquelles ils appartiennent, par les indices ci-dessous et repérés sur les plans conformément à la légende.

Zones de risques naturels**ZONES INONDABLES**

Zones ou secteurs classés par le PLU en zones inondables : (Ai, Ni), ou zones à risques : UBr, AUa1r, AUa1hr, Ar).

Il n'existe pas sur la Commune de PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATION.

Les zones inondables sont de deux ordres :

- d'une part les zones de débordement et de crue des ruisseaux suivants :
 - Ruisseau de la Rouvière
 - Ruisseau de Peyre Gazan,
 - Le Dardaillon.
- d'autre part les débordements occasionnés par le ruissellement des eaux pluviales des ruisseaux des Horts et du Rec.

Concernant la Rouvière, une zone inondable étudiée par la DDE est reportée sur les documents et considérée comme acquise,

Concernant Peyre Gazan, il s'agissait de délimiter l'emprise du champ majeur, à savoir la zone pouvant être mobilisée en cas de crue rare et exceptionnel. (Extrait de l'Étude SIEE 05-2005).

Risques de ruissellement des eaux de pluie (Bassin du Rec).

Concernant les débordements occasionnés par le ruisseau des Horts et le ruisseau du Rec en retour centennal, il a été constaté dans l'étude SIEE de 05/2005, qu'un aléa fort à faible pouvait être présent. Cette étude a fait l'objet d'une contre étude de CEREG en février 2011 faisant ressortir un bassin versant des deux ruisseaux plus en

adéquation avec la réalité du terrain et aboutissant au constat d'un aléa quasi inexistant en retour centennal. De cette situation apparaît que les ruisseaux du REC et des Horts ne génèrent pas d'aléas forts dans le cadre du retour centennal, mais pourraient présenter un aléa faible en cas d'épisode pluvieux très important supérieur au retour centennal. Les services compétents de l'Etat ont demandé que les terrains éventuellement touchés par une crue exceptionnelle fassent l'objet d'une précaution d'urbanisation dans la densité et dans l'implantation des sous-faces de planchers bas des constructions autorisées.

Les zones touchées par ces débordements éventuels figurent sur le plan de zonage du PLU, où elles sont repérées suivant l'indice r. Le règlement qui s'y attache est donné dans les zones qui sont touchées.

En complément,

- il est créé le long des ruisseaux faisant l'objet de dispositions spécifiques, une bande non aedificandi définie dans le plan figurant en annexe au présent règlement.
- Un bassin de rétention des eaux de ruissellement est à envisager dans le secteur du lieu-dit le Champ de l'Hom, antérieurement classé en zone humide au POS, et repéré par l'étude de SIEE. (emplacement repéré au plan de zonage comme emplacement réservé, et dans la liste des ER).

Préconisations concernant les zones potentiellement inondables :

Les zones urbaines potentiellement inondables seront indicées « r », au PLU. Elles seront potentiellement inondables mais constructibles sous réserve du respect des règles suivantes :

- Par rapport au REC :
 - Une bande de 5 mètres sera neutralisée à partir des berges en la classant en zone non aedificandi, dans les zones construites en rive droite du REC.
 - une bande de 10 mètres sera également neutralisée dans les zones non construites.
- Par rapport aux autres ruisseaux et fossés :
 - Une bande de 5 mètres de large sera neutralisée à partir des berges des fossés et ruisseaux au de la RD 2, et 10 mètres au Sud de la RD 2.
 - Une de 30 mètres de large (15 mètres de part et d'autre de l'axe du Dardaillon)
- Dans les zones potentiellement inondables indicées « r »,
 - la surface des planchers créés sera calée à 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel. Tous remblais interdits.
 - Une faible densité sera préconisée ainsi que des dispositions de plan de masse compatibles avec les débordements du REC.

Dans ces zones, les clôtures seront obligatoirement en matériau type grillage à mailles rigides ne faisant pas obstacles à l'écoulement des eaux de pluie.

Les mesures de prévention définies s'imposent à toutes constructions, travaux, installations et activités entrepris ou exercés.

Toute demande d'autorisation en zone inondable devra être accompagnée d'un levé topographique rattaché aux altitudes normales IGN 69 à l'échelle correspondant à la précision altimétrique de 0.10 m.

ZONE DE RISQUES TECHNOLOGIQUES.

La commune est traversée par l'artère du Midi, canalisation de transport de gaz naturel haute pression DN 800.

Cette artère du midi génère une servitude d'utilité publique qui figure au dossier de PLU.

Toutes les constructions qui seront édifiées dans le périmètre défini par la servitude devront prendre contact en amont du projet avec les services de GRT GAZ (Agence d'Aimargues).

Cette servitude se traduit par une réglementation imposée par GRT GAZ, ou peut se traduire par l'obligation de réaliser des ouvrages complémentaires mettant les constructions à l'abri d'un risque lié à la présence de la canalisation GAZ.

Autres risques :

La commune est classée en zone d'aléas moyen à faible concernant le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Voir prescriptions annexées au dossier de PLU.

Il est recommandé de procéder à une étude de sol devant supporter la construction avant l'élaboration du projet.

Le zonage sismique de la France entré en vigueur le 1^{er} Mai 2011, classe la commune en risque faible de sismicité.

La construction parasismique est codifiée par décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010, entré en vigueur le 1^{er} mai 2011.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

L'article L 123-1 du code de l'urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le PLU, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, sont possibles.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures selon les conditions énumérées à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

En dehors des zones éventuellement inondables, la reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre est autorisée, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées et dans la limite de la SDP déclarée lors de l'obtention du Permis de Construire.

Ces dispositions ne s'appliquent à la zone A (agricole), et à la zone N (naturelle) que pour les constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE 6 - APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT

Il est rappelé que tout dossier de permis de construire devra comprendre les éléments demandés à l'article R431.5 du code de l'urbanisme.

Pour l'application du présent règlement, il est précisé que par : « **opération d'ensemble** », il faut entendre : toute **opération d'aménagement** qui a pour but la division des sols en parcelles, et toute **opération de construction** concernant plusieurs bâtiments ayant la même vocation ou des vocations différentes. Peuvent entrer dans cette catégorie, sans que la liste soit limitative : les ZAC, lotissements, groupements d'habitations, plan de masse, ou PC valant division parcellaire.....

ARTICLE 7 - RÈGLES GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES, SAUF MENTION PARTICULIERE EXPRESSE CONTRAIRE PAR ZONE.

ARTICLE 7-1 : DISPOSITIONS TECHNIQUES

ALINEA 7-1-1 : LES ACCES

Définition: L'accès est la ligne de confrontation entre la partie privative et éventuellement close de la propriété et le chemin ou voie de desserte ouverte à une circulation collective. L'accès ne devra pas empiéter sur l'emprise des voies publiques existantes ou à créer. Le franchissement de fossés se fera par des ponceaux ne gênant pas le débit dudit fossé.

Le seuil des entrées automobiles devra se situer à la même altitude que l'axe de la voirie de desserte au droit de l'entrée.

Dans tous les cas de figure, les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de desserte par les services généraux, notamment ordures ménagères, de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique (piétonne et automobile).

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La longueur des voies en impasse pourra être réduite en cas de nécessité liée à la sécurité et au fonctionnement urbain.

Ces voies se termineront par des dispositifs permettant aux véhicules de service public de faire demi-tour aisément.

La largeur minimale obligatoire pour les accès est fixée à 4 mètres.

ACCES REGLEMENTES :

Il est précisé que les accès directs sur les R D. sont strictement réglementés.

ALINEA 7-1-2 : LA VOIRIE

Toute construction, doit être desservie par une voie publique ou privée existante ou à créer.

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. Notamment, si ces voies se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour. Elles doivent également répondre aux exigences légales en matière d'accessibilité des PMR sauf impossibilités techniques démontrées.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La bande de roulement minimale des voies nouvelles susceptibles d'être intégrées dans le domaine public communal est fixée conformément au classement des bâtiments d'habitation figurant à l'article 3 du titre I de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

Voir prescriptions techniques du S.D.I.S. figurant en annexe du présent règlement. Il est toutefois conseillé dans les opérations nouvelles de prévoir des largeurs de voies intégrant : 2 trottoirs, 1 ou 2 bandes de stationnement et la bande roulante conforme à la réglementation SDIS.

ALINEA 7-1-3 : IMPERMEABILISATION DES TERRAINS : EAUX PLUVIALES

Les prescriptions particulières applicables pour améliorer les conditions d'écoulement des eaux pluviales sur la commune, et ne pas aggraver l'état actuel à l'occasion d'opérations d'urbanisation concernant notamment le REC et le champ de l'Hom. Tout aménagement doit proposer des mesures compensatoires conformément à la Loi sur l'eau.

Ces prescriptions ne concernent que les créations de surfaces imperméabilisées supplémentaires, et sont également applicables en cas de démolition de bâti existant pour en refaire un en lieu et place.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'il existe.

Toutefois, la création de systèmes de collecte et de stockage des eaux de pluie est autorisée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du constructeur, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. Sur toutes les unités foncières d'une superficie supérieure ou égale à 1000 m², une rétention des eaux pluviales est à prévoir dans le périmètre de l'unité foncière. Cette rétention est basée sur 100 litres retenus au m² imperméabilisé. Exemple : pour une construction avec annexes et terrasses présentant une surface imperméabilisée de 100 m², la rétention doit être constituée par un volume de 10 m³.

Le stockage des eaux de pluies sur les terrains est autorisé sous forme de bâche, réservoir, etc ...

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

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des RD doivent faire l'objet d'une demande auprès de l'administration départementale.

Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des RD entre les riverains, les communes et le Département.

ALINEA 7-1-4 : EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL ET COLLECTIF

Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt général d'infrastructure, et de superstructure y afférents, peuvent s'implanter en dérogation par rapport aux prescriptions de zones, y compris dans les zones non aedificandi des voies.

Les ouvrages de grande hauteur, notamment les antennes ou les relais de télécommunication, peuvent être autorisés à titre exceptionnel, en dépassement des hauteurs fixées par le règlement. Ils devront cependant s'inscrire dans le site de telle manière qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux dans toute la mesure de compatibilité avec les impératifs techniques qui en conditionnent l'installation. En conséquence, il appartiendra au pétitionnaire de justifier son implantation, et à l'autorité administrative de lui imposer toutes prescriptions de nature à sauvegarder au mieux la qualité des sites urbains ou ruraux environnants.

ALINEA 7-1-5 : SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

Secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres sur le territoire communal :

La Commune n'est intéressée par aucun classement de voies en risques sonores.. Toutefois, la RD2 supporte un trafic important qui génère une gêne bruit, et dans ce sens il convient de respecter l'arrêté du 30 mai 1996 qui définit les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique des nouveaux bâtiments (annexe XI du présent règlement). Dans cette bande, les constructions devront respecter des prescriptions techniques (code de la construction) permettant d'assurer une ambiance acoustique normale à l'intérieur des bâtiments.

ALINEA 7-1-6 : LES DECHETS MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation et d'activités, auront l'obligation de réserver un emplacement, situé sur le terrain d'assiette globale de l'opération ou sur les parcelles individuelles, suffisant pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères. Les normes à prendre en compte seront données par les services techniques compétents.

Il est vivement recommandé de mettre en place des systèmes individuels de compostage lorsque la configuration du terrain le permet.

ALINEA 7-1-7 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement auront une dimension minimale de 5 mètres par 2,50 mètres. A noter que la largeur minimale pour un emplacement de parking destiné aux personnes à mobilité réduite est de 3,30 mètres.

La largeur des places positionnées longitudinalement le long des voies est ramenée à 2 mètres.

Les règles de stationnement ne s'appliquent pas dans le cas de transformation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas créer de logements nouveaux. Ces règles s'appliquent par contre aux créations de logements soumises ou non à déclaration.

Le stationnement dans les programmes de logements collectifs sociaux doit être conforme à l'article L 123.1.13.

Dans les constructions nouvelles, publiques ou privées, un quota de 20% du nombre de logements, ou suivant les besoins des bâtiments publics, est à prévoir pour les garages des deux roues, suivant le système le mieux adapté au projet.

ARTICLE 7-2 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE ET A LA MOBILITE

ALINEA 7-2-1 : DEFENSE INCENDIE

Dans tous les cas ou ce sera possible, le réseau d'adduction d'eau sera maillé. Le réseau devra permettre de conserver un débit et pression suffisants.

Voir en annexe les prescriptions du SDIS.

ALINEA 7-2-2 : DEBROUSSAILLEMENT OBLIGATOIRE

Par application de l'article L.321-5-3, on entend par débroussaillage les opérations dont l'objectif est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité du couvert végétal et en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents de coupes.

Les obligations de débroussailler incombant aux propriétaires de maison ou de terrain dans la zone des 200 m sont définies par les articles L.322-3 et L.322-3-1 du Code Forestier (Loi n°92-613 du 6 juillet 1992). Ces articles sont répertoriés à l'annexe IV du présent règlement. Les documents graphiques portent indication des zones concernées, devenues non aedificandi.

Le plan de zonage fait apparaître une bande de 50 mètres où le débroussaillage est obligatoire.

ALINEA 7-2-3 : DROIT A LA VILLE POUR LES PERSONNES HANDICAPEES

Toutes les dispositions doivent être prises pour permettre la mobilité des personnes handicapées physiques aux abords et à l'intérieur des constructions ou installations, selon la réglementation en vigueur.

En outre toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement conformément aux dispositions de la loi du 11 février 2005 sur l'égalité des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

ARTICLE 7-3 - DISPOSITIONS RELATIVES AU VOLET PAYSAGER**ALINEA 7-3-1 : ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des prescriptions particulières peuvent être imposées par zones du PLU.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit est interdite, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

ALINEA 7-3-2 : IMPLANTATION DES CLOTURES

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement, elles prennent place dans l'environnement bâti ou rural de la voie et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec les constructions voisines et/ou le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Toute demande de permis de construire qui comporte un dossier spécifique concernant les clôtures devra préciser la hauteur, la nature des matériaux, les couleurs et le dessin de la clôture, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

Dans ce cas,

- Sauf prescriptions particulières applicables à une zone, les clôtures sont constituées d'un mur bahut maçonné et enduit deux faces de 0.80 mètres au plus surmonté d'un grillage de 1 mètre. La hauteur totale est fixée à 1.80 mètres au plus.
- Toutefois des dispositions spéciales sont admissibles dans le cas d'utilisation de processus liés au développement durable.

Implantation des clôtures en bordure du Domaine public:

Toute implantation de clôtures en bordure du domaine public doit faire l'objet d'une demande d'autorisation d'alignement déposée en mairie.

Les présentes dispositions s'appliquent à toutes les zones, sauf prescriptions particulière figurant dans le règlement de la zone.

Les clôtures en bordure du domaine public devront être implantées à l'alignement de l'emprise publique. L'emprise comprend pour les voies automobiles: la chaussée, et les trottoirs éventuels, pour toute autre emprise publique, la surface cadastrale. Dans tous les

cas le pétitionnaire est tenu pour responsable de la tenue des terres.

ALINEA 7-3-3 : PLAN TOPOGRAPHIQUE ET CONTROLE HAUTEUR OU PROJET

Afin de vérifier le bon respect des prospects et des hauteurs de bâtiment, il est obligatoire de joindre à tout permis de construire les pièces demandées en annexe de l'imprimé de permis de construire.

ALINEA 7-3-4 : REMBLAIS ET DEBLAIS

La topographie du terrain ne devra pas être modifiée par des mouvements de terre excessifs tant en apport (remblais) qu'en extrait (déblais). La hauteur maximale admise entre fonds voisins est de 1 mètre.

ALINEA 7-3-5 : LES PISCINES

Les piscines sont autorisées dans toutes les zones sauf prescription particulière à une zone.

- 1). Les piscines ne pourront être implantées **à moins** de 2 mètres de l'alignement. L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que toute piscine implantée totalement ou partiellement dans la zone non aedificandi ne pourra ultérieurement être couverte par une construction même de type serre, structure alu, bois et verres.
- 2). Les piscines ne pourront être implantées **à moins** de 2 mètres des limites séparatives
- 3). Les locaux techniques (machineries, filtrations de piscines, etc) devront être implantés en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, ils seront de plus conçus de manière à ne pas occasionner des nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage. Les hauteurs autorisées sont les hauteurs propres à chaque zone.

- 4) Cas particulier des piscines à structure souple et démontable :
Les piscines à structure souple et démontable peuvent être implantées différemment des autres constructions en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre (bord franc de bassin) par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.

ALINEA 7-3-6 : IMPLANTATION DES ABRIS JARDIN, GARAGES ET ABRIS NON CLOS

Les abris jardin d'une superficie maximale de 5 m², et les garages d'une superficie maximale de 23 m² peuvent être implantés dans les parcelles (à raison de 1 abri et 1 garage au plus par parcelle), sans respect des reculs imposés en limite séparatives. Les hauteurs autorisées sont les hauteurs propres à chaque zone.

Les abris non clos (ouverts sur 2 ou 3 côtés) accolés ou non à la construction principale peuvent être édifiés à moins de 2 mètres des limites séparatives (0 à 2 mètres). La surface de plancher de la construction ne pourra être supérieure à 20 m². Les hauteurs autorisées sont les hauteurs propres à chaque zone.

ALINEA 7-3-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ZONES NON CONSTRUCTIBLES

Dans les zones non aedificandi définies par le présent règlement, sauf disposition particulière dans les zones, dans tous les projets, il est admis que les débords de toitures d'une largeur maximale de 0.50 m en bas de pente et de 0.70 m en angle de pentes surplombent les zones non aedificandi.

ALINEA 7-3-8 PLANTATIONS : CONSEILS POUR PLANTATIONS MEDITERRANEENNES

Dans le cas de plantation ou de replantation, en zone urbaine ou dans un espace privé, il est conseillé de choisir des essences végétales particulièrement bien adaptées aux conditions écologiques du Languedoc.

Liste, non exhaustive, de végétaux adaptés au climat de la plaine Languedocienne :

Concernant les arbres :

Chêne vert	Quercus ilex
Erable de Montpellier	Acer monspessulanum
Micocoulier	Celtis australis
Mûrier blanc	Morus alba

Concernant les arbustes :

Ciste	Cistus x purpureus
Coronille	Coronilla glauca
Grenadier à fleurs	Punica granatum
Laurier tin	Viburnum tinus
Sauge arbustive	Salvia gregii x microphylla
Sauge de Jérusalem	Phlomis fruticosa

Concernant les plantes vivaces :

Gaura lindheimeri	
Oenothère à fleurs roses	Oenothera speciosa
Perovskia atriplicifolia « Blue Spire »	
Teucrium x lucidrys	
Valériane	Centrauthus ruber
Verveine	

Concernant les plantes grimpantes : outre l'avantage décoratif, elles jouent un rôle d'isolant thermique. Accrochées sur un support désolidarisé du mur d'environ 10 cm, leur efficacité est encore supérieure.

Bignone, Trompette de Jericho	Campsis radicans
Clématite d'Armand	Clematis armandi
Ipomée	Ipomea learii
Jasmin officinal	Jasminum officinale
Chèvrefeuille du Japon	Lonicera japonica
Solanum	Solanum jasminoïdes
Bignone rose	Podranea ricasoliana
Plumbago du Cap	Plumpago capensis
Rosier Banks	Rosa banksiae
Jasmin de Chine ou Etoilé	Trachlospermum jasminoïdes

Pour plus de détails et de conseils se reporter au document « Quels végétaux pour l'Hérault ? » - CAUE 34 – 2006 mit à disposition en mairie ou sur le site herault.caue-lr.org sous le nom « Guide végétal.pdf ».

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT ET AU DEVELOPPEMENT DURABLE

Le recours à l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages est à privilégier”.

Ces préconisations visent à promouvoir les énergies renouvelables, diminuer l'utilisation des énergies fossiles et rationaliser l'utilisation de l'eau.

Il est recommandé :

- Pour toutes les constructions neuves :
 - D'utiliser les systèmes d'énergie renouvelable (capteurs solaires, biomasse, pompes à chaleur, géothermie, etc...)
 - D'utiliser l'eau brute pour les systèmes d'arrosage lorsque cela est possible.
 - De mettre en place des systèmes de récupérations des eaux pluviales pour alimenter de manière annexe un circuit d'eau non potable (jardins...)
 - De mettre en œuvre une bonne intégration de la construction dans le site (orientation des constructions favorables à l'installation des capteurs solaires...), dispositions des immeubles les uns par rapport aux autres pour veiller au bon ensoleillement des immeubles.
- Dans le cadre des réhabilitations et rénovations l'utilisation des énergies renouvelables et la récupération des eaux pluviales s'imposent également.

Afin d'inciter fortement les pétitionnaires à s'engager sur la voie du développement durable, les projets qui seront présentés avec une prise en compte des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable pourront bénéficier d'un dépassement de COS conforme aux critères imposés par l'article L 128.1.

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX.

Dans le cadre de la construction de logements neufs ou la réhabilitation de logements anciens, un pourcentage de logements sociaux sera réalisé suivant les dispositions ci-après :

- En dessous de 8 logements 0 % de logements sociaux
- Pour 8 logements et plus : 20% au moins de logements sociaux.

ARTICLE 10- CARACTERISTIQUE DES TERRAINS. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

En application de la loi ALUR du 26 mars 2014 article L123-1-5 du code de l'urbanisme, le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité d'une surface minimale, Sont supprimés.

ANNEXE II

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA****Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone urbaine équipée, regroupant dans le centre ancien les fonctions centrales : services et activités diverses, ainsi que l'habitat dense.

Les constructions, anciennes pour la plupart, y sont édifiées en majorité ordre continu.

Cette zone est soumise partiellement aux effets de la servitude générée par l'artère GAZ du midi.

Section I - Nature de l'occupation du sol**ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les campings.
- Les terrains de stationnement des caravanes, y compris habitat mobile sur roues.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R.442-1 (sauf parkings collectifs) et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article suivant.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations ou utilisations du sol admises dans la zone doivent respecter les articles du titre I du présent règlement :

Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises. Exclusion des installations classées soumises à déclaration.
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserves que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Dans toute opération de 8 logements et plus, il sera réalisé 20% de logements sociaux.

Section II - Conditions de l'occupation du sol**ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

Voir DISPOSITIONS GENERALES : Article 7-1-1

2 - Voirie

Voir DISPOSITIONS GENERALES : Article 7-1-2

ARTICLE UA 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX**1 - Eau**

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

2 - Assainissement**Eaux usées**

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Plaisan.

Eaux Pluviales

Voir DISPOSITIONS GENERALES : Article 7-1-3

3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage

Les branchements et les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

Voies automobiles

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites.

Toutefois, si la conservation du caractère du vieux centre l'exige, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises:

- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante sur fond voisin, dans le but de former une unité architecturale.
- Pour des raisons de composition architecturale.

Autres emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement.

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

1-/ Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- a) lorsque le projet de construction a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.
- b) lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant sur fond voisin et qui n'est pas contigu à la limite séparative.

Dans ces 2 cas, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2-/ Limites séparatives situées au delà de la bande de 15 mètres à compter de l'alignement.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si l'une des conditions suivantes est remplie :

- Si la hauteur de ces constructions, mesurée au droit de ces limites, et sur une largeur de 3 mètres à partir de la limite séparative, est inférieure ou égale à 4 mètres.
- Si le projet de construction jouxte une construction existante sur fond voisin en bon état et de hauteur sensiblement égale.
- Si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

- ☐ Sauf jonction par une liaison architecturale, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par un minimum de 4 mètres.
- ☐ Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4.00m. la notion d'annexes s'entend par des constructions telles que buanderie, abri bois, local rangement, piscine, local piscine, etc...

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les terrains d'une superficie supérieure à 1000 m², 30% au moins de la superficie doivent rester en pleine terre.

ARTICLE UA 10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**Définition de la hauteur :**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

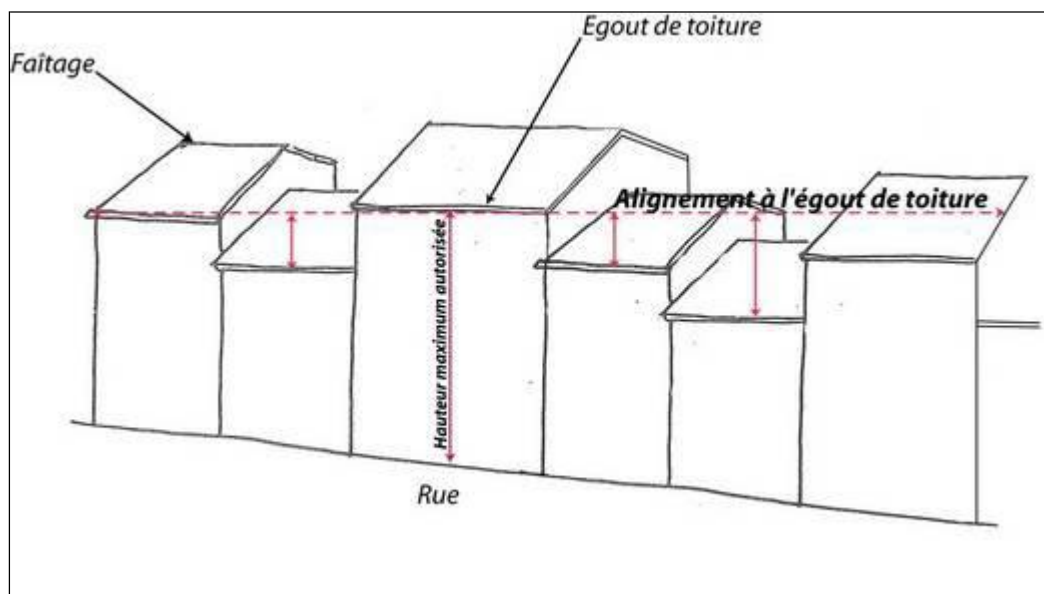
Hauteur totale**Définition de la hauteur**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale en zone UA

Pour conserver le caractère du centre, pour tenir compte de l'unité architecturale et de la hauteur des constructions existantes, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la hauteur aux héberges (égout de toiture) du bâtiment mitoyen le plus élevé défaut de bâtiments mitoyens il sera fait référence aux constructions les plus proches (voir croquis).

Cependant, la hauteur maximale autorisée ne pourra excéder 13 mètres et R+2.

Principe d'alignement en zone UA**Hauteur relative**

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m. comptés à partir du point d'intersection des alignements, ou dans le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR**I. DISPOSITIONS GENERALES**

Les dispositions proposées ne visent en aucun cas à produire un mimétisme des caractéristiques anciennes, classiques ou locales; la conception architecturale contemporaine est autorisée dans la mesure où elle fait preuve d'une prise en compte des spécificités des tissus urbains anciens.

En aucun cas les constructions et installations à réaliser ou à modifier ne doivent pas leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer doivent s'intégrer au tissu urbain existant

Elles prendront en compte les morphologies et typologies parcellaires et bâties, ainsi que les modes de composition ou d'ordonnancement des façades existantes.

1 - Façades

La façade donne la lecture urbaine de l'implantation et de la volumétrie des constructions ; elle présente donc une importance particulière. La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

Les façades peuvent être en pierres naturelles jointoyées, ou en matériaux revêtus d'un enduit naturel à la chaux de couleur blanc cassé, beige ou rose clair. Les badigeons peints sont interdits.

Les revêtements bois inscrits dans une démarche d'économie d'énergie sont autorisés.

Travaux fortement recommandés

Ces recommandations seront jointes à la déclaration de travaux ou au permis déposé en Mairie.

Travaux recommandés

1. l'entretien des façades en pierre de taille.

- Seules les pierres de taille constituées de blocs appareillés à joints fins pourront être laissées apparentes.
- Un enduit protégera les façades constituées de pierres irrégulières à joints larges ne présentant pas d'intérêt du point de vue architectural.
- Les rejointoiements seront réalisés à joints pleins, sans reliefs, ni creux par rapport aux pierres de parement.
- On recherchera une couleur de mortier et une granulométrie de sable qui fondent les joints avec les pierres qui l'accompagnent.
- Une eau forte de liaison sera posée sur l'appareillage soit 1 volume de chaux pour 5 volume d'eau.

2. les rejointoiements, corps d'enduit et finitions à partir de chaux naturelle, hydraulique ou aérienne, ainsi que le mélange chaux aérienne et chaux hydraulique (NHL + CL)

3. les finitions talochées, teintées en masse par le sable.

- Un talochage à l'éponge ou toute autre technique concourant à dégager le grain de sable de la laitance superficielle qui l'enrobe, sera bénéfique à l'effet d'ensemble.
- De façon à éviter tout risque de décollements, soufflages, fissurations ... les enduits devront être très ouverts, souples et respirant. Ils seront essentiellement réalisés à partir de chaux naturelles, quelles soient calciques ou hydrauliques. Cela exclut pour les maçonneries de calcaire hordées à la chaux, tout enduit dur, rigide, imperméabilisant et fermé.

4. les finitions talochées, teintées en surface par application d'un lait de chaux sur l'enduit frais et sec.

5. les façades ne nécessitant pas une réfection complète de l'enduit pourront recevoir :

- l'application d'une finition d'enduit sur l'enduit existant conservé si l'on constate des défauts de surface importants ou la présence d'un relief de surface.
- Les mises en peinture seront assurées, en fonction des contraintes techniques et par ordre de préférence, à l'aide d'un badigeon de chaux, d'une peinture minérale au silicate ou d'une peinture organique microporeuse d'aspect mat.
- Dans tous les cas, le recours à des aspects nuancés en dernière couche sera préférable (transparence, effet de fil ...)
- On préférera l'application à la brosse pour la dernière couche. Elle atténue l'uniformité des grandes surfaces peintes et permet de nuancer.
- La confection des teintes sur chantier à partir de terres et d'ocres en poudre sera également conseillée. Elle évite les risques de « dérapage » de teinte lors du passage de l'échantillon à la grande urée.

Les remaniements d'ouvertures en façades, dont certains sont indispensables pour l'amélioration de l'habitat, peuvent être admis si les proportions traditionnelles, rectangulaires, verticales sont respectées. $L \geq 1/2 H$ (L : Largeur, H : Hauteur).

Les verticales doivent dominer la composition architecturale des façades.

Les ouvertures seront verticalement alignées par leurs axes.

Les saillies sur l'alignement du mur de façade sur rue seront inférieures ou égales à 50 cm.

2- Ouvertures et menuiseries

Pour les constructions existantes : le respect du rythme des ouvertures et alignements sera favorisé pour toute intervention.

Pour les constructions neuves, le projet devra être en harmonie avec l'ensemble urbain.

Les menuiseries de fenêtres, les contrevents et volets, les portes en bois, et les portes permettant d'accéder aux garages ou remises en bois à grandes lames, seront dans la mesure du possible maintenus et restaurés. Aussi, en raison des sections, des profils et de leur aspect général, les menuiseries en PVC ne constituent pas une disposition de référence.

Seront donc privilégiés et recherchés :

- les dispositions des portes de garage au nu de l'intérieur des façades
 - le respect du matériau traditionnel comme le bois et le respect de proportions
- Les menuiseries sont à reprendre comme celles qui sont en place pour tenir compte d'une composition d'ensemble de qualité. Le métal permet également de reprendre une composition de menuiserie avec des profils de métal fins.*

Ne seront pas autorisés en façades sur rue:

- l'emploi de matériaux brillants
- les portails sur rails extérieurs disposés en façades
- les fermetures en volets roulants horizontales posées en extérieur.

3 - Toitures

1) Toiture à créer :

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture qui caractérise le centre ancien. Toute nouvelle toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera la continuité des faîtages et lignes d'égouts.

Les toitures doivent être en tuiles méditerranéenne, de tonalité non uniforme, claire et non rouge. L'insertion de matériaux adaptés pour utilisation d'énergie renouvelable est autorisée. Les toitures terrasses sont interdites sauf autorisation voir paragraphe 3 (ouverture en toiture ci-après). Les pentes des toitures doivent être similaires aux pentes des bâtiments contigus sans pouvoir être supérieures à 35%.

2) Toiture existante :

Toute reprise de toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout.

Il ne sera pas admis de surélévation, sauf réhabilitation faisant l'objet d'un permis de construire, à l'exception des projets présentant les justificatifs d'état antérieur (trous de poutre, traces de solins..), ou pour les édifices dont les immeubles contigus sont plus élevés (plus de 1 niveau), et dans le respect de la règle de prospect édictée à l'article UA 7.

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal.

L'insertion de matériaux adaptés pour utilisation d'énergie renouvelable est autorisée hors du champ de vision depuis l'espace public.

Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles anciens. Tout élément en bois sculpté sera conservé et restauré.

Les lignes de faîtages seront constituées d'un rang de tuiles canal de même nature que les tuiles de couverture.

Les génoises existantes seront maintenues et restaurées ou restituées dans le respect des compositions et mises en œuvre traditionnelles.

Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc. Les gouttières et descentes d'eau en terre cuite vernissées seront conservées et restaurées.

Les dauphins en fonte seront conservés et restaurés. Les gouttières et descentes d'eau pluviales seront apparentes en façade, sans altération des éléments de modénature, placées en limite de façade.

Toute peinture de descente ou de gouttière pendante est interdite. Les tracés biais, en diagonale sur la façade, sont interdits.

Ne sont pas autorisées : les gouttières et descentes d'eau pluviales en PVC.

Lors d'une réfection, conserver les tuiles canal et les réutiliser en couvert. Conserver les génoises et les rives sans bord à deux rangs de tuiles superposés.

Souches de cheminée :

Les souches de cheminées anciennes seront maintenues et restaurées. Les conduits de cheminées à créer seront soit en pierre, soit enduits au mortier de chaux aérienne ;

L'utilisation de matériaux brillant pour l'étanchéité est interdite.

3) Ouverture en toiture :

Les ouvertures en toiture type « châssis tabatière », sont admises à condition qu'elles respectent l'ordonnancement de la façade et que chaque élément ne fasse pas plus de 1,00 m².

(Châssis tabatière : ouverture en couverture, avec châssis en acier galvanisé, ou en fonte d'aluminium, etc ...).

Peuvent être admises sur rue des loggias bien composées avec la façade et la toiture, des terrasses accessibles depuis une pièce de vie pour relier des éléments bâtis sur cour ou pour un apport de lumière justifié en cœur d'îlot.

4 - Equipements de façades

1) Grilles et gardes corps :

Les grilles anciennes seront conservées et restaurées.

Les grilles contemporaines seront scellées en tableau. Les grilles seront peintes de même couleur que toutes les autres ferronneries de l'édifice et d'aspect satiné.

Pour les gardes corps des balcons à créer, les éléments en aluminium, bois, ciment, tuiles ne sont pas recommandés eu égard à l'identité architecturale et urbaine de Plaisan.

2) Conduits et souches de cheminées :

Les conduits apparents en façade sont à déposer lors de toute prochaine intervention programmée sur l'édifice. Ils sont interdits, sauf élément dont l'existence est attestée depuis l'origine de la construction.

3) Balcons :

Les balcons anciens d'origine seront conservés. Aucune altération de leurs dimensions, formes et modification de leur emplacement en façade n'est admise. La création de balcons sur bâti existant est interdite.

4) Boîtes aux lettres :

Toutes solutions visant à encastrier et à regrouper les boîtes aux lettres seront recherchées. Toute saillie sur le domaine public est interdite.

5) Gaines d'appareils de ventilation :

L'installation de gaines d'appareils de ventilation est interdite en apparent en façade. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

6) Appareils de climatisation :

Les appareils de climatisation devront être rendus parfaitement invisibles, de loin comme de près. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquage, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics. Ils seront toujours en retrait de 20 cm minimum. Les écoulements des compresseurs devront être guidés vers les caniveaux ou les canalisations d'eau pluviale, sans ruissellement sur les trottoirs.

7) Capteurs solaires :

Les capteurs solaires devront être rendus parfaitement invisibles depuis le domaine public. Ils ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien (structure, matériaux..) et être parfaitement intégrés dans une construction neuve. On privilégiera toutefois les implantations au sol. Les capteurs solaires devront être intégrés dans l'architecture et notamment s'insérer dans la pente lorsqu'ils sont réalisés en couverture.

8) Les antennes paraboliques

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées. Dans les immeubles collectifs, les paraboles collectives sont obligatoires.

5 - Clôtures

Les murs de clôtures seront implantés à l'alignement du domaine public. Ils seront de hauteur constante. Pour une restitution de murs anciens, la hauteur originelle sera restituée ou réglée selon celles des murs anciens existants.

Tout mur ancien sera préservé, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

Dans le cas où la façade sur rue serait en retrait et n'occuperait pas le linéaire de la parcelle en limite de domaine public, la clôture sera maçonnée en moellons de pierre. Elle sera d'une hauteur à apprécier, suivant le type et la hauteur des murs clôtures voisins, pour être en harmonie (matière et hauteur).

6 - Vitrines commerciales

Les vitrines commerciales disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30cm) seront privilégiées. Elles devront respecter le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives. Lorsqu'un même local commercial s'étend au rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnement des différentes façades.

Les rideaux, grilles à enroulement métalliques, et coffres seront placés au nu intérieur de la façade.

Les seuils des boutiques seront réalisés soit en pierre massive, soit habillés par une plaque de métal. Les devantures anciennes en bois seront conservées. De nouvelles devantures en bois pourront être proposées.

Toute modification de vitrine devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Les règles édictées sont applicables aux bâtiments neufs, aux bâtiments anciens qui changent de destination, et aux extensions de de bâtiments existant.

Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques et sur le terrain d'assiette de l'opération. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé :

- ☐ pour les constructions à usage d'habitat collectif ou individuel soumises ou non à autorisation :
 - au moins deux places de stationnement par logement dont un en garage.
- ☐ pour les constructions à usage de commerces courants supérieures ou égales à 200 m² de Surface de plancher globale (superficie de vente + réserves) une surface affectée au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble, avec un minimum de 2 places de stationnement par commerce.
- ☐ pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- ☐ pour les constructions à usage hospitalier, une place de stationnement par chambre.
- ☐ pour les constructions à usage hôtelier une place de stationnement pour deux lits.
- ☐ pour les constructions à usage de salles de spectacle et de réunion, les restaurants: une surface affectée au moins égale à 25% de la capacité d'accueil.
- ☐ pour les constructions à usage d'enseignement :
 - une place de stationnement par classe pour le 1er degré.
 - deux places de stationnement par classe pour le 2ème degré.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement sur le terrain d'assiette pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être quitte de ces obligations conformément à la réglementation en vigueur.

Le pétitionnaire peut être autorisé à réaliser ou acquérir les places de stationnement sur un terrain situé au voisinage immédiat, à moins de 100 m de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, d'aménagement de voirie et de stationnement imperméabilisé, ainsi que les aires de stationnement collectif, doivent être plantées, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute mesure du possible, sauf dans les zones de débroussaillage obligatoire.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Voir conditions générales ART 10.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations faites aux maîtres d'ouvrages et porteurs d'opérations concernent l'application stricte de la réglementation en matière énergétique et environnementale.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Cette zone urbaine a vocation d'habitat individuel diffus ou groupés, de services et d'activités compatibles.

Elle se compose des secteurs suivants :

- UB : comprenant un tissu d'individuels diffus de densité variable suivant l'époque de leur réalisation, et réalisés sous forme urbaine diversifiée.
- UB r, est un secteur d'habitats individuels diffus ou groupés dans lequel un aléa d'inondation d'une fréquence supérieure à l'événement centennal a été identifié. La sous-face des planchers bas des constructions qui y sont autorisées devra respecter une cote d'implantation altimétrique de 0.50 mètres par rapport au sol en place.

Cette zone est soumise partiellement aux effets de la servitude générée par l'artère du midi.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En général :

Les installations classées, les carrières, les campings, les parcs résidentiels de loisirs.

- En secteur UB r, toute occupation ou utilisation ne respectant pas les règles d'implantation altimétrique imposées (voir article 2 ci-dessous), est interdite.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations ou utilisations du sol admises dans la zone doivent respecter les articles du titre I du présent règlement :

Sont admises sous condition :

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosions),
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Les affouillements et exhaussements des sols sous réserves que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

En secteur UB r : Les occupations ou utilisations du sol autorisées doivent respecter la règle d'implantation altimétrique suivante : la sous-face des planchers bas doit être située au moins à 0.50 mètres du sol naturel.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Voir DISPOSITIONS GENERALES : Article 7-1-1

2 - Voirie

Voir DISPOSITIONS GENERALES : Article 7-1-2

Aucune construction ne pourra être réalisée sur un terrain dont le chemin d'accès existant a une emprise inférieure à 6 mètres et une surface de roulement inférieur à 3 mètres.

ARTICLE UB 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Plaisan.

En cas d'extension ou de création de logements nouveaux, les constructions existantes devront obligatoirement être raccordées au réseau EU.

Eaux Pluviales

Voir DISPOSITIONS GENERALES : Article 7-1-3

3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Voir conditions générales ART 10

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

Voies automobiles

Le recul minimal est de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante sur un fond voisin, située à moins de 3 mètres de l'alignement.
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

Autres emprises publiques :

Le recul n'est pas réglementé.

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

S'il n'est pas édifié sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans cette marge de recul sont admis les éléments de superstructure nécessaires à la sécurité, tels escaliers extérieurs de secours, et les débords de toitures d'une largeur maximale de 0.70 mètres.

Nonobstant l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les prospectus peuvent ne pas s'appliquer à l'intérieur d'une opération entraînant division.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

- ☐ Sauf jonction par une liaison architecturale, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par un minimum de 4 mètres.
- ☐ Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4.00m. la notion d'annexes s'entend par des constructions telles que buanderie, abri bois, local rangement, piscine, local piscine, etc...

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la surface de la parcelle. Pour les parcelles supérieures à 1000 m², 30% au moins de la surface de la parcelle doit rester en pleine terre.

ARTICLE UB 10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminée et superstructure exclues.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère un plan théorique parallèle au sol naturel qu'aucun point de la construction ne pourra dépasser.

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8.50 mètres et R+1 au dessus du terrain naturel. Pour les équipements Publics et équipements scolaires, sanitaires et sociaux privés ou para-public, cette hauteur est fixée à 12 mètres et R+2.

En secteur UBr, ces cotes sont portées respectivement à 9.50 mètres et 12.50 mètres.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à une fois et demie la largeur de la voie.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le cas de réalisations contemporaines et de constructions prenant en compte la notion d'économie d'énergie et de développement durable, il pourra être proposé des solutions alternatives aux prescriptions ci-après :.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

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.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes

1 - Toitures

- Les toitures doivent être en tuiles rondes, ton ocre non rouge, non vernissées. Les pentes des toitures seront comprises entre 30 et 35%.
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50% de la surface totale des toitures. Elles pourront être plantées ou accessibles. Toutefois afin de réaliser un bâtiment basse consommation, et dans ce cas seulement, il peut être envisagé de

déroger aux règles ci-dessus.

- Les capteurs solaires devront être intégrés dans l'architecture et notamment s'insérer dans la pente lorsqu'ils sont réalisés en couverture.

2 - Facades

Les façades peuvent être en pierres naturelles jointoyées, ou en matériaux revêtus d'un enduit de teinte à choisir dans le nuancier de la commune. Les badigeons peints sont interdits.

Tout type de matériau entrant dans le processus de développement durable est fortement recommandé.

3 - Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte qui s'harmonise avec la construction.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètres par rapport au trottoir pour les clôtures sur rue, et par rapport au terrain naturel pour les clôtures mitoyennes.

4 - Matériaux proscrits

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

Toutefois, dans le cadre de l'emploi de matériaux reconnus comme entrant dans le processus du développement durable, il pourra être dérogé à l'alinéa ci-dessus.

5 - Terrassement

Les terrassements importants tendant à adapter le terrain à la construction sont interdits notamment sur les parcelles à forte déclivité.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places de stationnement par logement dont une ouverte sur la voie de desserte et non fermée et une en garage. Pour les logements collectifs, un quota est demandé pour accueillir les deux roues en garage collectif représentant 20% des logements.
- Pour les commerces courants et les bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les constructions à usage hospitalier, une place de stationnement par chambre.

- Pour les constructions à usage hôtelier une place de stationnement pour deux lits.
- Pour les constructions à usage de salles de spectacle et de réunion, les restaurants: une surface affectée au moins égale à 25% de la capacité d'accueil.
- Pour les constructions à usage d'enseignement :
 - une place de stationnement par classe pour le 1er degré.
 - deux places de stationnement par classe pour le 2ème degré.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Modalités d'application

Le constructeur peut être quitte de ces obligations conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, d'aménagement de voirie et de stationnement imperméabilisé, ainsi que les aires de stationnement collectif, doivent être plantées. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf dans les zones de débroussaillage obligatoire.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Voir conditions générales ART 10

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations faites aux maîtres d'ouvrages et porteurs d'opérations concernent l'application stricte de la réglementation en matière énergétique et environnementale.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)**CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU****Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone de réinvestissement et d'extension urbaine à vocation d'habitat et de services, destinée à l'urbanisation à court ou moyen terme. Cependant, une urbanisation immédiate peut être admise sous réserve que les réseaux publics soient réalisés ou renforcés ou mis en correspondance avec le site et l'environnement bâti (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, desserte électrique et accès), en fonction de la demande de la Commune, selon l'échéancier qu'elle aura programmé.

L'urbanisation de la **zone AU** doit être réalisée suivant un document d'aménagement d'ensemble par zone cohérente.

Les zones cohérentes sont indicées : **a** pour le Sud Est, **b** pour le Nord-Ouest, et **c** pour le centre village

La zone **a**, et la zone **b** sont partagées en secteurs **1** et **2** suivant les possibilités de dessertes par la station d'épuration actuelle et future. Les secteurs indicés 1, peuvent être desservis immédiatement par la station d'épuration dont la capacité actuelle est de 1700 EQH, et les secteurs indicés 2 ne peuvent être urbanisables qu'en accompagnement de la réalisation de la tranche 2 de la station d'épuration permettant d'aller jusqu'à 2500EQH.

La zone **AU** est destinée à l'habitat majoritairement individuel. Il doit être desservi par l'assainissement collectif. L'urbanisation immédiate n'est autorisée que si le projet prend en compte les équipements nécessaires dont un traitement adapté du ruissellement pluvial. Le projet urbain sur chaque zone cohérente doit être conforme aux orientations d'aménagement et de programmation et se présenter sous forme globale sur la totalité de la zone cohérente. Toutefois, la réalisation par tranches à l'intérieur de ces zones peut être autorisée, sous condition d'être conforme au projet d'aménagement global.

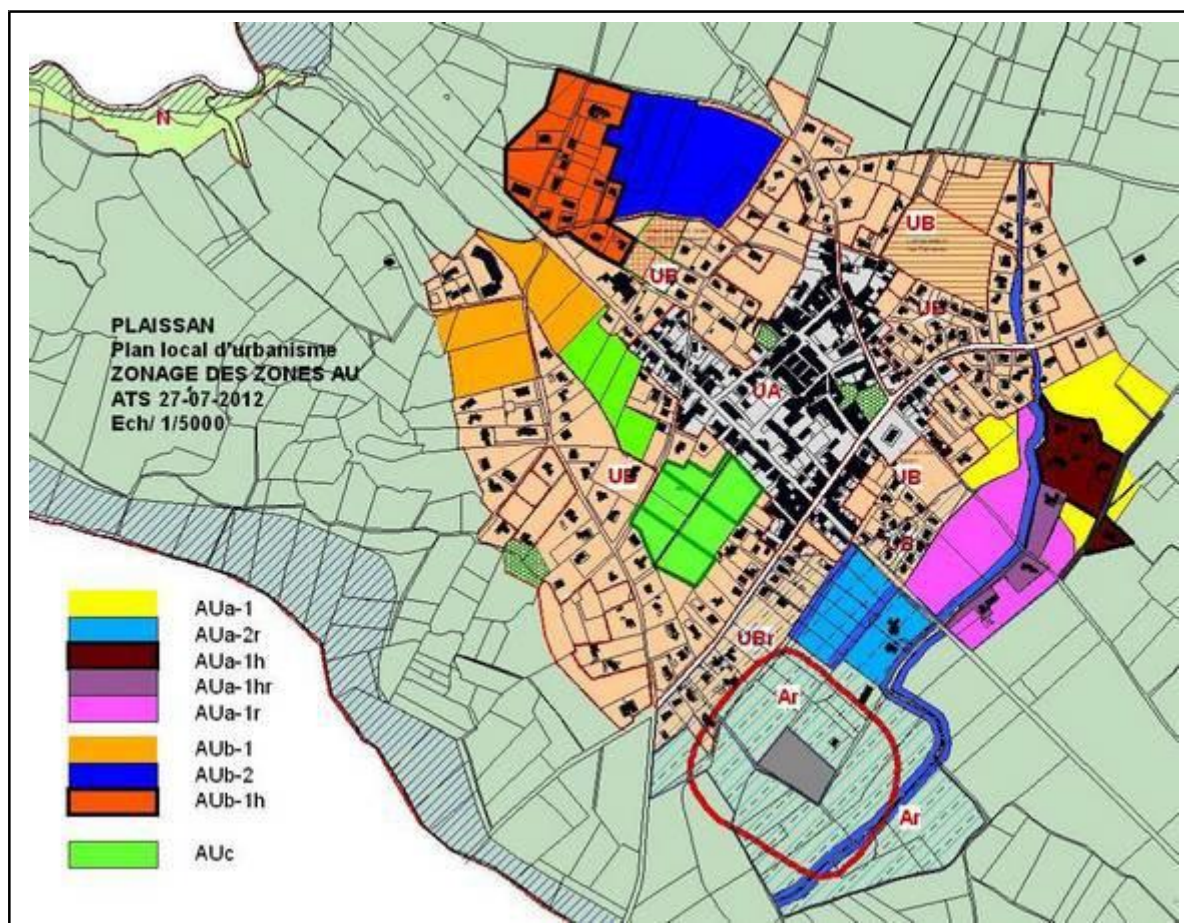
Dans les zones cohérentes a et b, on note la présence de secteurs spécifiques :

- En zone **a**, on trouve :
 - un secteur indicé **r** qui est un secteur d'habitats individuels diffus ou groupés dans lequel un aléa d'inondation d'une fréquence supérieure à l'événement centennal a été identifié. La sous-face des planchers bas des constructions qui y sont autorisées devra respecter une cote d'implantation altimétrique de 0.50 mètres par rapport au sol en place.
 - Un secteur indicé **h** qui concerne un secteur occupé quasi totalement par des constructions existantes, et qui sera raccordé à terme à l'assainissement collectif.
- En zone **b**, on trouve :
 - Un secteur indicé **h** qui concerne un secteur occupé quasi totalement par des constructions existantes, et qui sera raccordé à terme à l'assainissement collectif.

Tableau synoptique récapitulatif :

ZONE	Zones cohérentes	Secteurs urbanisables immédiatement	Secteurs à urbaniser OAP	Sous-secteurs d'habitat existant -h-	Sous-secteur soumis à l'aléa inondation -r-
AU	AUa	AUa-1	AUa-2r	AUa-1h	AUa-1hr AUa-1r AUa-2r
	AUb	AUb-1	AUb-2	AUb-1h	
	AUc	AUc			

Cartographie des zones et secteurs d'urbanisation : AU



Dans les sous-secteurs indicés **h**, toutes les constructions seront raccordées obligatoirement à l'assainissement collectif dès lors que celui-ci sera réalisé.

Dans les sous-secteurs indicés **r** la sous-face des planchers bas des constructions qui y sont autorisées doivent respecter une cote d'implantation altimétrique de 0.50 mètres par rapport au sol en place.

La zone AU est soumise partiellement aux effets de la servitude générée par l'artère du midi.

section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ☐ Les campings.
- ☐ Les installations classées incompatibles avec la proximité d'habitations.
- ☐ Les carrières.
- ☐ Les parcs résidentiels de loisirs.
- En sous-secteurs **AUa-1r, AUa-1hr et AUa-2r**, toute occupation ou utilisation ne respectant pas les règles d'implantation altimétriques imposées (voir article 2 ci-dessous), est interdite.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations ou utilisations du sol admises dans la zone doivent respecter les articles du titre I du présent règlement :

En zones AUa, AUb, AUc :

- Les constructions à usage d'habitat, de services, d'équipements collectifs, les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve de se conformer aux orientations d'aménagement de la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public ou privées.
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Les équipements d'intérêt général.

En sous-secteurs AUa-1r, AUa-1hr et AUa-2r,

- Les utilisations et constructions sont celles autorisées en zone **AUa**, mais avec l'obligation de respecter la cote d'implantation altimétrique imposée pour les constructions.

Les secteurs indicés 2 ne peuvent être urbanisables que si la station d'épuration a été aménagée pour accueillir 2500 EQH

Dans toute opération de 8 logements et plus, il sera réalisé 20% de logements sociaux

SECTEURS AUa2r et AUb2 :

- L'urbanisation doit respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- La proportion de logements sociaux est de 20 % minimum
- L'urbanisation doit se faire sous la forme d'opérations d'ensemble :
 - 1 opération d'ensemble unique pour le secteur AUa2r
 - 1 ou 2 opérations d'ensemble (césure entre les 2 tranches possibles précisées dans l'OAP) pour le secteur AUb2
- Secteur AUa2r : le niveau minimum du plancher bas par rapport au niveau du terrain naturel est fixé à 80cm afin de tenir compte au mieux du risque d'inondation réel

section II - Conditions d'occupation du sol

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès – 2-VOIRIE

Voir DISPOSITIONS GENERALES : Articles 7-1-1 et 7-1-2

ARTICLE AU 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX**1 - Eau**

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

2 - AssainissementEaux usées**En zones AUa, AUb, AUc,**

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Plaisan.

En sous-secteurs AUa1 h, AUb1-h,

Les extensions de constructions existantes ou la création de logements dans vces constructions, et les constructions nouvelles seront obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Plaisan.

Eaux pluviales

Voir DISPOSITIONS GENERALES : Article 7-1-3

3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Voir conditions générales ART 10

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES**Voies automobiles**

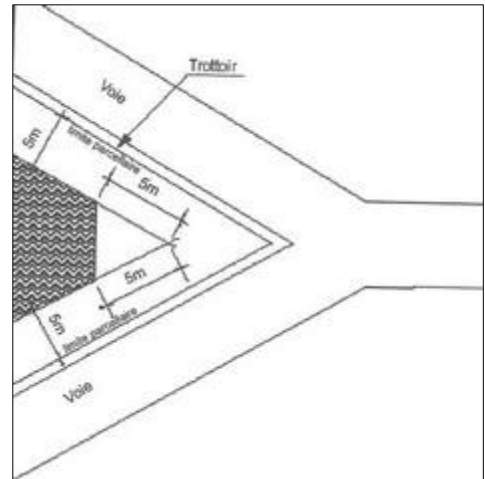
Le recul est fixé à 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement pour les autres voies.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante sur un fond voisin, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

Règle d'implantation à l'intersection de plusieurs voies**Règles d'implantation des constructions en entrée de ville le long de la RD 2.**

Les constructions devront s'implanter dans les directions fixées dans le document des orientations d'aménagement. Elles pourront s'implanter sur l'alignement ou en recul de cet alignement, sauf cas particulier indiqué dans les orientations d'aménagement.

Autres emprises publiques :

Le recul n'est pas réglementé.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans cette marge de recul sont admis les éléments de superstructure nécessaires à la sécurité, tels escaliers extérieurs de secours, et les débords de toitures d'une largeur maximale de 0.70 mètres.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans le cas suivant, nonobstant l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme les prospects peuvent ne pas s'appliquer à l'intérieur des opérations d'ensemble à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée $L \rightarrow H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture $L \rightarrow H/2$.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification de garages ou d'annexes telles que : buanderie, abri bois, local rangement, piscine, local piscine, etc...d'une hauteur maximale de 4 m : ni aux bâtiments joints par une liaison architecturale.

Toutes les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

La partie non imperméabilisée laissée libre sur la parcelle sera au moins égale à 30% de la surface de la parcelle.

ARTICLE AU 10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminée et superstructure exclues.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère un plan théorique parallèle au sol naturel qu'aucun point de la construction ne pourra dépasser.

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8.50 mètres et R+1 au dessus du terrain naturel. Pour les équipements Publics et les équipements scolaires, sanitaires et sociaux privés ou parapublics, cette hauteur est fixée à 12 mètres et R+2.

En secteur AUa-1r, AUa-1hr, et AUa-2r ces cotes sont portées respectivement à 9.50 mètres et 13.00 mètres.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à une fois et demie la largeur de la voie.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Une libre expression architecturale sera admise dans l'utilisation de matériaux et de formes justifiées par le recours aux énergies renouvelables. Dans ce cas il pourra être dérogé aux paragraphes suivants

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

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.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes

1 - Toitures

- Les toitures doivent être en tuiles rondes, ton ocre non rouge, non vernissées. Les pentes des toitures seront comprises entre 30 et 35%.
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50% de la surface totale des toitures. Elles pourront être plantées ou accessibles. Toutefois afin de réaliser un bâtiment basse consommation, et dans ce cas seulement, il peut être envisagé de déroger aux règles ci-dessus.
- Les capteurs solaires devront être intégrés dans l'architecture et notamment s'insérer dans la pente lorsqu'ils sont réalisés en couverture.

2 - Façades

Les façades peuvent être en pierres naturelles jointoyées, ou en matériaux revêtus d'un enduit de teinte à choisir dans le nuancier de la commune. Les badigeons peints sont interdits.

Tout type de matériau entrant dans le processus de développement durable est fortement recommandé, (comme le bois par exemple).

3 - Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte qui s'harmonise avec la construction.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètres par rapport au trottoir pour les clôtures sur rue, et par rapport au terrain naturel pour les clôtures mitoyennes.

La clôture devra d'une part faire partie intégrante du permis de construire et être réalisée Simultanément aux travaux de construction de la maison.

Interdiction : grillage souple et tout type de brise-vue de type canisse, toile, panneau bois etc., Même accolé au grillage.

Les propriétaires des lots ne pourront pas modifier ou rehausser la structure du mur ou de la clôture au droit de leur lot et devront veiller à entretenir la haie afin de conserver l'aspect végétalisé de l'ensemble.

Cas des voies en pente nécessitant un mur avec ressauts : il sera réalisé autant de ressauts que nécessaires, sous condition que ces derniers aient pour hauteur maximum 20cm. La hauteur maximale de la clôture (1,80m) sera respectée en tout point.

a) Clôtures sur voies et parkings privés :

La clôture sur voie ainsi que les retours sur l'espace de stationnement sera constitué par un mur-bahut maçonné enduit de 0,80m, avec une arase horizontale, et surmonté de panneaux rigides d'une hauteur de 1,00m environ.

Elle sera doublée obligatoirement par une haie végétale d'essences méditerranéennes définie au Permis de Construire.
Les couronnements, chapiteaux ou autres détails architecturaux sur les piliers sont proscrits.
Lorsque deux parkings privatifs ouverts sur la voie, se jouxtent, il est formellement interdit d'édifier une clôture sur la limite séparative.

b) Clôtures en limites séparatives entre lots :

Elle sera constituée :

- Soit par un mur-bahut maçonné enduit de 0,80m, avec une arase horizontale, et surmonté de panneaux rigides d'une hauteur de 1,00m environ
- Soit par un mur-bahut maçonné enduit de 0,40m, avec une arase horizontale, et surmonté de panneaux rigides d'une hauteur de 1,00m environ
- Soit par une clôture rigide d'une hauteur de 1,80m

La clôture sera doublée éventuellement par une haie d'essences méditerranéennes.
Aucune différence altimétrique ne sera acceptée au niveau de la jonction entre la clôture séparative entre lots et la clôture sur les espaces publics.

c) Enduits :

Une seule teinte sera autorisée pour les clôtures donnant sur les voies, les espaces publics, les retours de stationnement privatifs. Elle sera définie en concertation avec la Commune.
Pour les clôtures en limite séparative, en cas de réalisation de mur-bahut, les enduits seront identiques à celui des bâtiments.

d) Portails et portillons :

Le portillon et éventuellement le portail extérieur du lot seront en harmonie avec les menuiseries de la construction. Seront privilégiés les portails et portillons de forme simple et droite, de préférence plein, de même hauteur que la clôture. Sont strictement interdits les portails et portillons en PVC.

Les matériaux d'imitation pour les piliers (fausse pierre, fausse brique...), les couronnements, chapiteaux ou autres détails architecturaux sur les piliers sont proscrits.

Lorsque les particularités d'accès au lot et aux coffrets techniques le permettent, le propriétaire du lot pourra mettre en place un portillon au niveau du retour du stationnement privatif.

4 - Matériaux proscrits

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

Toutefois, dans le cadre de l'emploi de matériaux reconnus comme entrant dans le processus du développement durable, il pourra être dérogé à l'alinéa ci-dessus.

5 - Terrassement

Les terrassements importants tendant à adapter le terrain à la construction sont interdits notamment sur les parcelles à forte déclivité.

6 – Entrées de ville

Afin d'améliorer la fonction d'accueil sur la RD 2 aux entrées de ville, il sera exigé une qualité architecturale des bâtiments longeant la RD 2 qui s'intègre dans la morphologie globale de la traversée du village, en fonction de leur destination.

En cas d'insuffisance dans la recherche de l'intégration architecturale, le projet ne sera accepté que sous réserve de prescriptions particulières destinées à l'améliorer.

De même en référence à l'article R 111-5, des modifications de projet pourront être demandées pour améliorer la desserte sur la RD 2.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places (dont une en garage) par logement créé, soumis ou non à déclaration.
- pour les commerces, les services, activités autorisées, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.
- pour les équipements publics ou ouverts au public une surface affectée au stationnement suffisante pour le fonctionnement de l'équipement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Modalités d'application

Le constructeur peut être quitte de ces obligations conformément à la législation en vigueur.

Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipement collectif et public, ainsi que pour les ensembles collectifs d'habitat (collectifs ou groupements), à raison de 20% du nombre de logements.

ARTICLE AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, d'aménagement de voirie et de stationnement imperméabilisé, ainsi que les aires de stationnement collectif, doivent être plantées.

Dans les opérations d'ensemble réalisées sur un terrain de plus de 5000 m², 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres communs.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées

Pour les secteurs AUa2r et AUb2, un minimum de surfaces d'espaces verts communs est fixé :

- 15 % de l'emprise totale au minimum pour le secteur AUa2r
- 20 % de l'emprise totale au minimum pour le secteur AUb2

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Voir conditions générales ART 10

ARTICLE AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations faites aux maîtres d'ouvrages et porteurs d'opérations concernent l'application stricte de la réglementation en matière énergétique et environnementale.

Les opérations réalisées dans les secteurs AUa2r et AUb2 devront respecter les normes de la RT 2020 pour au moins 15 % de leurs logements (ou l'équivalent de 15 % de la surface de plancher créée).

ARTICLE AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)**CHAPITRE I - ZONE A****Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole, l'élevage, l'exploitation des ressources du sol.

Cette zone est composée d'une zone A avec un secteur Ai :

A : Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Dans ce secteur, seules sont autorisées :
Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles.

Ai : Les secteurs Ai correspondent à des zones où un aléa d'inondation a été identifié. Dans ces secteurs, la réglementation applicable est donnée en Articles A1 et A2.

Cette zone est soumise partiellement aux effets de la servitude générée par l'artère du midi.

section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sur l'ensemble de la zone A**

Sont interdits:

L'habitat sauf le type d'habitat autorisé à l'article 2, les campings, sauf le type de camping autorisé à l'article 2, les caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites "maisons mobiles", l'extension ou la création de mazets ou abris agricoles existants non nécessaires à l'exploitation agricole, l'hébergement hôtelier (sauf activités agritouristiques citées à l'article 2), les bureaux non nécessaires à l'exploitation agricole, les commerces autres que destinés à la vente des produits de l'exploitation agricole, l'artisanat, l'industrie, la fonction d'entrepôt non nécessaire à l'exploitation agricole, le stationnement de caravanes, les carrières et les installations classées.

Sur le secteur Ai :

Le secteur Ai correspond à des zones où un aléa d'inondation a été identifié. Dans ce secteur, sont interdits tous les travaux et projets nouveaux à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous (Article A2).

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations ou utilisations du sol admises dans la zone doivent respecter les articles du titre I du présent règlement :

Sur l'ensemble de la zone A :

Sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation, (une unité d'habitation par exploitation) nécessaires à l'exploitation agricole d'une surface de plancher inférieure à 200 m².
- Une piscine par unité d'habitation.
- Les équipements d'intérêt général public d'infrastructure et les ouvrages techniques qui y sont liés.

- Seules sont autorisées, les activités d'agritourismes liées aux exploitations agricoles existantes :
 - ⇒ les chambres d'hôtes,
 - ⇒ les tables d'hôtes,
 - ⇒ les gîtes ruraux,
 - ⇒ une ferme auberge par exploitation,
 - ⇒ une structure de "goûter à la ferme" par exploitation,
 - ⇒ un camping à la ferme lié à l'exploitation, limité à 6 emplacements autorisés équipés de sanitaire,
 - ⇒ une aire naturelle de camping équipé de sanitaire, limitée à 25 emplacements, autorisée par exploitation.

- Les activités d'agritourisme seront aménagées dans le corps ou en extension du bâti existant de l'habitation de l'exploitant.
- Les terrassements et affouillements nécessaires aux occupations du sol sont autorisés.
- 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels

En secteur Ai :

Sont admis sous conditions :

- ☐ Les travaux d'entretien et de gestion courants.
- ☐ Les modifications de construction sous réserve
 - de ne pas créer de logements supplémentaires,
 - que la cote de la sous face du plancher bas soit calé à la cote de la PHE (+ 0.30 mètres), ou 0.50 mètres au dessus du terrain naturel.
- ☐ La réalisation de voirie secondaire,
- ☐ Les équipements publics et les équipements d'intérêt général.

section II - Conditions d'occupation du sol**ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

Voir DISPOSITIONS GENERALES : Article 7-1-1

2 - Voirie

Voir DISPOSITIONS GENERALES : Article 7-1-2

ARTICLE A 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX**1 - Eau****Alimentation en eau potable**

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

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

Les établissements qui reçoivent du public « ERP » comme par exemple :campings, auberges, gîtes ruraux, devront obligatoirement être alimentés par un réseau public.

2 - Assainissement**Assainissement Eaux Usées**

L'assainissement non collectif est autorisé sous condition dans les secteurs repérés au plan de zonage d'assainissement collectif et non collectif de la commune de Plaisan.

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

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

Assainissement Pluvial

Voir DISPOSITIONS GENERALES : Article 7-1-3

3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé pour les constructions reliées à l'assainissement collectif.

Pour les constructions rejetant des effluents domestiques :

La superficie des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent.

Les caractéristiques de terrains à prendre en compte seront fixées par l'étude pédologique de compatibilité des sols à l'assainissement autonome réalisée à la parcelle pour le projet considéré.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

- Voies automobiles
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales.

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées à 10 mètres de l'axe de ces voies.

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

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

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Non règlementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation autorisées ne peut excéder 8.50 mètres et 2 niveaux (R+1); et 11.50 mètres pour les autres constructions. Elle est mesurée à partir de tous points du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'intégration des constructions dans l'environnement rural doit faire l'objet d'une recherche architecturale permettant la mise en œuvre de matériaux simples en harmonie avec le paysage.

Les matériaux proscrits sont ceux qui dénaturent le paysage (bardages métalliques mal utilisés et tôles ondulées), et les teintes recommandées aident à adoucir l'impact visuel des constructions.

D'autre part, l'intégration d'une réflexion durable sur notamment l'utilisation des énergies renouvelables est fortement préconisée.

C'est pourquoi, les constructions qui n'auront pas intégré la mesure de l'effort qualitatif à produire dans l'insertion paysagère, la qualité architecturale, le traitement des abords, l'utilisation des énergies propres, pourront se voir opposer un refus de permis de construire.

Les constructions à usage d'habitation et d'accueil de personnes situées dans la zone de bruit repérée sur le plan, devront respecter les normes d'isolation acoustique définies par l'arrêté du 23 février 1983.

Clôtures : Les clôtures seront constituées par du grillage à maille rectangulaire vert sur 2 mètres de haut ou des poteaux bois avec fil de fer sur au moins 1.80 mètres.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, sauf dans les zones de débroussaillage obligatoire.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Voir conditions générales ART 10

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations faites aux maîtres d'ouvrages et porteurs d'opérations concernent l'application stricte de la réglementation en matière énergétique et environnementale.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)**CHAPITRE I - ZONE N**Caractère de la zone

La zone est composée de deux secteurs :

- **N** : Il s'agit d'un secteur destiné à assurer :
la sauvegarde de sites naturels; paysages, écosystèmes, zones forestières, trame verte et bleue, et espaces boisés classés.
- **Ni** : Le sous-secteur Ni correspond à des zones où un aléa d'inondation a été identifié.
Dans ces secteurs, la réglementation applicable figure en article N1 et N2.

Cette zone est soumise partiellement aux effets de la servitude générée par l'artère du midi.

Section I - Nature de l'occupation du sol**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites en règle générale :

- Les constructions à usage industriel, d'activité, d'entrepôts commerciaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les aires de campings.
- Le stationnement de caravanes.
- Les parcs d'attractions.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et maisons d'habitation légères démontables et transportables dite "maisons mobiles".
- Les constructions à usage hôtelier.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat ou de services (activités tertiaires).
- Les logements
- L'extension des mazets et abris agricoles existants.
- Les golfs et autres terrains de jeux.
- L'ouverture de carrières.
- L'exhaussement et l'affouillement des sols non liés à une occupation ou une utilisation du sol non autorisée expressément à l'article suivant.

En secteur Ni :

Le secteur Ni correspond à des zones où un aléa d'inondation a été identifié. Dans ce secteur, sont interdits tous les travaux et projets nouveaux à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous (Article A2).

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations ou utilisations du sol admises dans la zone doivent respecter les articles du titre I du présent règlement :

Sont admises sous condition :

- Sauf en espace classé boisé, l'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 25% de la surface de plancher existante, et sans changement de

destination. Cette extension n'est autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

- les équipements d'intérêt public d'infrastructure et ouvrages techniques de superstructure qui y sont liés.
- les exhaussements et affouillements de sol dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, et notamment les affouillements nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt général.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels

En secteur Ni :

Sont admis sous conditions :

- les travaux d'entretien et de gestion courants.
- Les modifications de construction sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires, que la cote la sous face du plancher bas soit calé à la cote de la PHE + 0.30 mètres, ou 0.50 mètres au dessus du terrain naturel.
- La réalisation de voirie secondaire.
- Les équipements d'intérêt général collectif public.
- Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Voir DISPOSITIONS GENERALES : Article 7-1-1

2 - Voirie

Voir DISPOSITIONS GENERALES : Article 7-1-2

ARTICLE N 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Alimentation en eau potable :

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

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

2 - Assainissement

Assainissement Eaux Usées

Pour les constructions rejetant des effluents domestiques :

L'assainissement autonome est autorisé sous condition dans les secteurs repérés au plan de zonage d'assainissement collectif et non collectif de la commune de Plaisan.

La superficie des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent.

La superficie des terrains doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer éventuellement la protection d'un captage.

Assainissement Pluvial

Voir DISPOSITIONS GENERALES : Article 7-1-3

3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

Les constructions autorisées doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :

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

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

Les extensions des constructions autorisées doivent être implantées à 4 mètres des limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions admises dans la zone devront respecter les prescriptions architecturales ci-après.

- Ossature porteuse : bois, ou maçonnerie
- Toiture : charpente bois ou métal.
- Couverture :
 - type fibrociment coloré sans amiante, avec plaques translucides, et faîtières brise vent.
 - ou idem ci-dessus avec tuiles de couvert canal.
 - ou supports bois recouverts de bardeaux de bitume noirs.
- Façades : bardage bois, ou/et agglomérés de ciment enduits, et/ou pierres naturelles.
- Fermetures (portails, portes, fenêtres) en bois.
- Clôture de protection : composée de piquets métalliques ou bois de 1.90 m de hauteur supportant un grillage en acier dur avec fils tendeurs. Portails possibles en adéquation au matériau utilisé en clôture

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces boisés classés au PLU sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Voir conditions générales ART 10

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations faites aux maîtres d'ouvrages et porteurs d'opérations concernent l'application stricte de la réglementation en matière énergétique et environnementale.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ANNEXE I

ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES

SURSIS A STATUER

Article L.111-9 (*Loi n°83-8 du 7 Janvier 1983, art. 75-1-2*) - L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10 (*Loi n°83-8 du 7 Janvier 1983, 75-1-2 (1) (3); Loi N°85-729 du 18 Juillet 1985*) - Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

Article L.111-1-4 (*L. n°95-101, 2 fév. 1995, art.52-1 – ne s'applique pas pour les sections ayant fait l'objet d'une étude d'entrée de ville*) - En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

(*L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, art. 34, II*) Elle ne s'applique pas non plus « à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à » l'extension de constructions existantes.

(*L. n° 2005-157, 23 févr. 2005, art. 200*) Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

(*L. n° 2005-157, 23 févr. 2005, art. 200*) Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

(*L. n° 2005-157, 23 févr. 2005, art. 200*) Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au

premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

Article R. 111-2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

SITES OU VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Article R. 111-4 (Décret n°77-755 du 7 Juillet 1977, art. (4) (3) - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

SECURITE

Article R. 111-5-4 (Décret n°76276 du 29 mars 1976 et n°77755 du 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé sur terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ENVIRONNEMENT

Article R. 111-15 (Décret n°77-1141 du 12 Octobre 1977, art. 9-11) (2) - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-628 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

INTENTION D'ALIENER

Article L.111-5-2 (Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 13 Journal Officiel du 19 juillet 198 et Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 IV, V Journal Officiel du 14 décembre 2000-) Le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à déclaration préalable, toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables dans les parties des communes identifiées comme nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La déclaration prévue à l'alinéa premier est adressée à la mairie. Le maire peut, dans un délai de deux mois, à compter de la réception de cette déclaration en mairie, s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle entraîne est susceptible de compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques auxquels participent ces espaces.

Passé ce délai, le déclarant peut procéder librement à la division.

Lorsque la division est effectuée en vue de l'implantation de bâtiments, la demande d'autorisation de lotir formulée en application des articles L. 315-1 et suivants dispense de la déclaration prévue au présent article.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division .

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article R. 111-21 (Décret n°77-555 du 7 Juillet 1977, art. 14) (1) - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE II**LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.):
ARTICLE R. 123-10 DU CODE DE L'URBANISME**

Application de la loi dite ALUR (pour Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), publié au Journal officiel du 26 mars 2014 modifie, entre autres, l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de déterminer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU). Le but est de permettre l'utilisation optimale des terrains encore disponibles et le renouvellement des tissus urbains.

La suppression du coefficient d'occupation des sols se justifie par le fait qu'il est en pratique un outil peu adapté. Il permet en effet aisément aux communes de limiter à priori la constructibilité des terrains sans qu'il y ait une réelle étude urbaine réfléchie.

La suppression du COS entraîne également la suppression de certains outils. Il en est ainsi des bonus de constructibilité, du transfert de COS, du contrôle de la constructibilité résiduelle, et du versement pour sous densité.

La loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 (dite loi ALUR) vient en outre supprimer les règles d'urbanisme exigeant une taille minimale des terrains à construire, règles ayant entraîné dans certains cas un gaspillage des espaces sans corrélation avec la volonté initiale du législateur qui était de préserver un intérêt paysager, une urbanisation traditionnelle ou encore de respecter les contraintes techniques liées à l'assainissement non collectif.

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

ARTICLE R123-10-1

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ANNEXE III**EMPLACEMENTS RESERVES**
(Articles L.123-1 8°, L.123-17 et L.230-1 du Code de l'Urbanisme)**Article L.123-1-5- 8° :**

[...] Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent : [...]

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ; [...]

Article L.123-17 :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Article L.230-1 :

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre. La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

ANNEXE IV

DEBROUSSAILLEMENT OBLIGATOIRE
ARTICLE L.322-3 ET L.322-3-1 DU CODE FORESTIER
Loi n°92-613 du 6 juillet 1992

Articles L.322-3

Dans les communes où se trouvent des bois classés en application de l'article L321-1 ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L321-6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les **zones situées à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements** et répondant à l'une des situations suivantes :

- a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de **cinquante mètres**, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de **dix mètres** de part et d'autre de la voie ;
- b) Terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu dans le cas des communes non dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu et dans les zones d'urbanisation diffuse, le représentant de l'Etat dans le département peut porter, après avis du conseil municipal et de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité et après information du public, l'obligation mentionnée au a) au-delà de **50 mètres** sans toutefois excéder **200 mètres** ;
- c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L311-1, L315-1 et L322-2 du code de l'urbanisme ;
- d) Terrains mentionnés à l'article L443-1 du code de l'urbanisme ;
- e) Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L562-1 à L562-7 du code de l'environnement. Les travaux sont à la charge des propriétaires des constructions pour la protection desquelles la servitude est établie, ou de leurs ayants droit.

Dans les cas mentionnés au a ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droit.

Dans les cas mentionnés aux b, c et d ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit.

En outre, le maire peut :

- 1° Porter de **cinquante à cent mètres** l'obligation mentionnée au a ci-dessus ;
- 2° Décider qu'après une exploitation forestière le propriétaire ou ses ayants droit doivent nettoyer les coupes des rémanents et branchages ;
- 3° Décider qu'après un chablis précédant une période à risque dans le massif forestier le propriétaire ou ses ayants droit doivent nettoyer les parcelles des chicots, volis, chablis, rémanents et branchages en précisant les aides publiques auxquelles, le cas échéant, ils peuvent prétendre. En cas de carence du propriétaire, le maire peut exécuter les travaux d'Office aux frais de celui-ci. Les aides financières auxquelles le propriétaire peut prétendre sont dans ce cas plafonnées à 50 % de la dépense éligible ; les modalités d'application du

présent alinéa sont fixées par décret en Conseil d'Etat après avis du Conseil supérieur de la forêt, des produits forestiers et de la transformation du bois.

Sans préjudice des dispositions de l'article L2212-1 du code général des collectivités territoriales, le maire assure le contrôle de l'exécution des obligations du présent article.

Le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé des terrains concernés par les obligations résultant du présent article et de l'article L322-1-1 peuvent être confiés à une association syndicale constituée conformément à la loi du 21 juin 1865 précitée.

Article L.322-3-1

Lorsque les travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé doivent, en application des articles L322-1 et L322-3, s'étendre au-delà des limites de la propriété concernée, le propriétaire ou l'occupant du ou des fonds voisins compris dans le périmètre soumis à une obligation de débroussaillage qui n'exécuteraient pas eux-mêmes ces travaux ne peuvent s'opposer à leur réalisation par celui qui en a la charge.

ANNEXE V**LE DEFRIQUEMENT**

Loi n°85-1273 du 4 décembre 1985 art. 44 Journal Officiel du 5 décembre 1985

Loi n°90-85 du 23 janvier 1990 art. 55 Journal Officiel du 25 janvier 1990

Loi n°93-3 du 4 janvier 1993 art. 28 Journal Officiel du 5 janvier 1993 en vigueur au plus tard le 5 juillet 1993

Loi n°2001-602 du 9 juillet 2001 art.27 Journal Officiel du 11 juillet 2001

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application de l'article L.311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique en application des articles L.123-1 et L.123-2 du code de l'environnement ou lorsqu'il ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre du livre V dudit code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échéancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échéancier.

ANNEXE VI**ESPACES BOISES CLASSES (ART. L. 130-1 DU CODE DE L'URBANISME)**

Article L. 130-1 . Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

(Loi n°76-1285 du 31 Décembre 1976, art. 281) Il fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

(Loi n°75-1285 du 31 Décembre 1976, art. 28-11) - Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants:

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la Loi n° 63-810 du 6 Août 1963 ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

(Loi n°83-8 du 7 Janvier 1983, art. 68-VII modifiée par la loi n°83-663 du 22 Juillet 1983, art. 105) L'autorisation de coupe et abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat.

a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L 421.2.1 L 421.2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la Loi no 82-213 du 2 Mars 1982

b) modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L 421-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L 421-9 sont alors applicables

c) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

(Ces terrains classés par le plan comme espace boisés à conserver, à protéger ou à créer sont indiqués au plan conformément à la légende.)

ANNEXE VII**DEFINITIONS PARTICULIERES****II - Indice e - Passage de lignes de transport d'énergie électrique**

Cet indice caractérise les secteurs affectés par l'existence de couloirs de passage pour le transport de l'énergie électrique.

Dans la mesure où les prescriptions relatives à chaque zone intéressée ne sont pas contraires aux règles édictées la législation spécifique en vigueur, les autorisations sollicitées en ce qui concerne la réalisation de lignes nouvelles de transport d'énergie électrique peuvent être accordées sous réserve, le cas échéant, des enquêtes réglementaires prévues par cette législation spécifique.

Au cas où les prescriptions susvisées ne permettent pas d'autoriser la réalisation de nouvelles lignes de transport il n'y aura lieu d'appliquer le cas échéant, l'article L 123-8 du Code de l'Urbanisme.

Les inscriptions sur le Plan Local d'Urbanisme des sols de couloirs destinés au passage des lignes de transporteur proposition des services concernés, sont portées en application des prescriptions de l'article R 123-18/2e du Code de l'Urbanisme. Dans l'emprise de ces couloirs, la hauteur maximum des constructions et installations susceptibles d'être édifiées peut être limitée à 8 mètres.

Tous projets de construction, surélévation ou modification concernant des implantations de bâtiments quelconques, toute modification du profil du terrain à l'intérieur des couloirs de lignes de transport inscrits au plan d'occupation des sols doivent être au préalable soumis aux concessionnaires pour mise en conformité avec les dispositions des règlements de sécurité.

ANNEXE VIII**PASSAGE DE LIGNES DE TRANSPORTS D'ENERGIE ELECTRIQUE**

Dans l'emprise des couloirs de zones reportés sur le PLU, la hauteur maximum des constructions et installations peut être limitée à 8 mètres.

Tout projet de construction, surélévation ou modification de bâtiments à l'intérieur de ces couloirs de ligne, doit être soumis au concessionnaire.

ANNEXE IX**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OUVRAGES ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL**

Les ouvrages concernant les réseaux divers (distribution d'eau, gaz, d'électricité, d'eaux usées, télécommunication...) ou concernant les transports terrestres (autoroutes, routes, voies ferrées) fluviaux, maritimes ou aériens, ne sont pas soumis aux règles d'implantation, ni aux règles de densité.

ANNEXE X

**LISTE DES ANCIENS LOTISSEMENTS OU UN COS A ETE ATTRIBUE A CHAQUE LOT
AFIN DE CONSERVER LES DROITS A CONSTRUIRE ATTRIBUES AU MOMENT DE LA
VENTE DES LOTS :**

NEANT

ANNEXE XI

RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

LA COMMUNE EST SOUMISE SUR LA TOTALITE DU TERRITOIRE A UN ALEA FAIBLE
EN MATIERE DE GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX.

ANNEXE XII

XII - RECOMMANDATIONS PREVENTIVES

Dispositions préventives : 2 cas

- ❶ Pour réaliser des maisons individuelles - hors permis groupé - en zones classées sensibles, la construction, à défaut de missions géotechniques, requiert le respect de dispositions constructives forfaitaires.
- ❷ Pour les autres projets de construction - hors bâtiments annexes non accolés et bâtiments à usage agricole - les missions géotechniques sont obligatoires afin d'adapter la réalisation en fonction des caractéristiques du sol.

**DIPOSITIONS CONSTRUCTIVES ADAPTEES SELON LES MISSIONS
GEOTECHNIQUES :**

Il est préconisé de recourir pour la réalisation de la maison individuelle à des missions G0 (sondages, essais et mesures) + G12 (exemples de dimensionnement des fondations), définies dans la norme NF P 94-500

OU

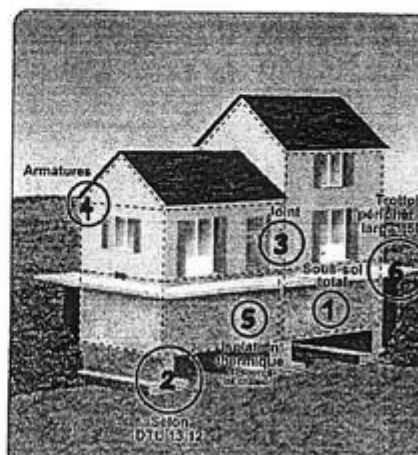
**APPLICATION DES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES FORFAITAIRES
ENUMEREES CI-DESSOUS :**

Il existe trois zones d'aléa caractérisées par des niveaux croissants.

Dans ces zones, pour les maisons individuelles, les dispositions constructives forfaitaires se distinguent par des profondeurs minimales de fondation préconisées en l'absence d'étude de sol:

- 1,20m minimum en zone d'aléa fort
- 0,80m minimum en zone d'aléa moyen et faible - sauf rencontre de sol dur non argileux.

Les conditions de dépassement sont relatives à l'exposition à un risque exceptionnel ou à l'examen du fond de fouille



Avec ces profondeurs de fondations, il convient dans ces zones d'aléa de suivre les règles suivantes :

❑ **Certaines dispositions sont à proscrire,** telles que : exécuter un sous-sol partiel sous une même partie de bâtiment. (⊗) Sous-sol total, le sol d'assise est le même, ce qui limite le risque différentiel. (⊙)



Photo 1

❑ **Certaines dispositions sont à suivre :**

- sur terrain en pente, descendre les fondations plus profondément à l'aval qu'à l'amont, afin de garantir l'homogénéité de l'ancrage ; (⊙)
- réaliser des fondations sur semelles continues, armées et bétonnées à pleine fouille, selon les préconisations du DTU 13.12 (Fondations superficielles) ;
- désolidariser les parties de construction fondées différemment au moyen d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction (⊙)
- mettre en œuvre des chaînages horizontaux et verticaux des murs porteurs liaisonnés selon les préconisations du DTU 20.1 ⊙ - en particulier au niveau de chaque plancher ainsi qu'au couronnement des murs ; la continuité et le recouvrement des armatures de chaînage concourants en un même nœud permettent de prévenir la rotation de plancher. Ainsi, la structure résistera mieux aux mouvements différentiels ;
- adapter le dallage sur terre plein, à défaut de la réalisation d'un plancher sur vide sanitaire ou sur sous-sol total. La présence d'une couche de forme en matériaux sélectionnés et compactés est nécessaire pour assurer la transition mécanique entre le sol et le corps du dallage. Le dallage sur terre plein doit être réalisé en béton armé selon les préconisations du DTU 13.3 ;
- prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs en cas de source de chaleur en sous-sol ;
- mettre en place un trottoir périphérique et/ou une géomembrane d'1,50m de large pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des murs de façade.

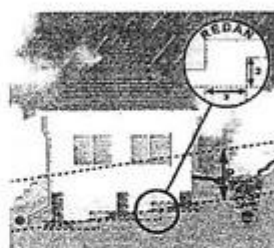


Photo 2



Photo 3

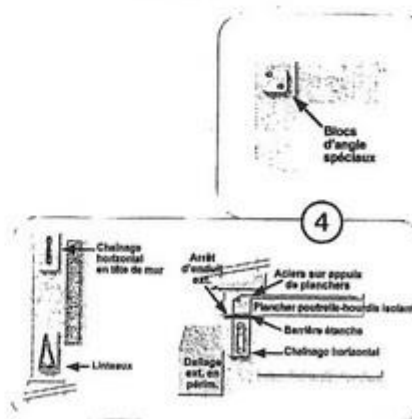


Photo 4

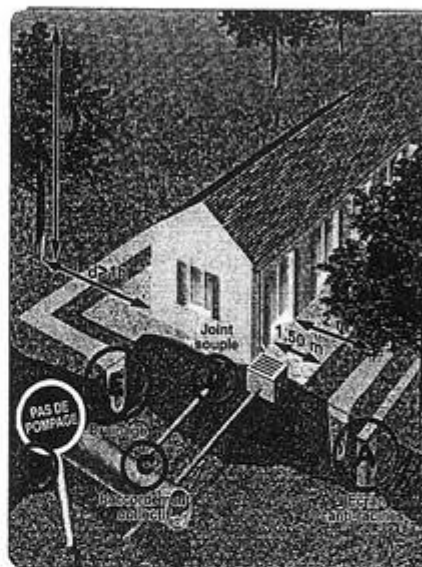
DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIABILITE ET A L'ENVIRONNEMENT

□ Certaines dispositions sont à proscrire, telles que :

- Toute plantation d'arbre ou d'arbuste à une distance inférieure à la hauteur adulte H (1H pour les arbres isolés et 1,5H pour les haies) sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2m (A) ;
- Le pompage dans une nappe superficielle à moins de 10m de la construction; (B)

□ Certaines dispositions sont à suivre, telles que :

- les rejets d'eaux usées en réseau collectif ou à défaut, un assainissement autonome conforme aux dispositions de la norme XP P 16-603, référence DTU 64.1. Les rejets d'eaux pluviales doivent se faire à distance suffisante de la construction ;(C)
- l'étanchéité des canalisations d'évacuation et la mise en œuvre de joints souples aux raccordements ; (D)
- le captage des écoulements superficiels avec une distance minimum de 2m à respecter entre la construction et la présence éventuelle d'un drain, mis en place selon le DTU 20.1 ; (E)
- sur une parcelle très boisée, le respect d'un délai minimal d'un an entre l'arrachage des arbres ou arbustes et le début des travaux de construction.



ANNEXE XIII

OBLIGATIONS ET PRESCRIPTIONS RELATIVES AU RESEAU DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE.

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GÉNÉRALES

**RELATIVES AUX CONTRAINTES LIÉES À L'ACCESSIBILITÉ DES ENGINS DE SECOURS, À
L'ORGANISATION DE LA DÉFENSE INCENDIE
ET À LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS**

I - ACCESSIBILITÉ :**ARTICLES R-111-4 et R-111-5**

Les espaces extérieurs comme les bâtiments construits doivent être accessibles en permanence aux engins de secours aux personnes et de lutte contre l'incendie.

Le Code de l'Urbanisme, le Code de la Construction et de l'Habitation, le Code du Travail, précisent notamment les règles générales d'implantation de tous les bâtiments ainsi que les principes de leur desserte dès la demande du permis de construire ou de la demande de permis d'aménager. (Voir les principales références réglementaires en fin de document).

Lorsque des modifications interviennent sur les sites tels que l'agrandissement des espaces, les constructions nouvelles, la création de voies ou d'espaces destinés aux activités diverses, etc., il y a lieu de vérifier systématiquement l'accessibilité des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

RÈGLES GÉNÉRALES

En application des dispositions de la réglementation spécifique attachée aux constructions selon leur destination ou leur distribution intérieure, celles-ci doivent être desservies par une voie répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Selon le cas, cette voie devra également permettre l'accès au point d'eau nécessaire à la défense extérieure contre l'incendie.

En particulier, l'accessibilité aux types de constructions suivants : habitations de 1^{ère} ou de 2^{ème} famille, habitations de 2^{ème} famille collective, habitations de 3^{ème} ou 4^{ème} famille, établissements recevant du public et immeubles de grande hauteur, Code du travail, ICPE, fait l'objet de prescriptions spécifiques détaillées ci-après.

La chaussée des voiries projetées et accès aux constructions devra permettre des conditions de circulation des engins de secours et de lutte contre l'incendie compatibles avec les impératifs de rapidité d'acheminement et de sécurité pour les autres usagers de ces voies notamment les piétons et personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques techniques des voies sont disponibles en téléchargement à l'adresse ci-dessous :

Les caractéristiques techniques des voies sont disponibles en téléchargement sur le site du SDIS34, Rubrique " Toute l'Actualité ", Médiathèque, Documents

www.sdis34.fr

Desserte des constructions

A. Habitations individuelles de la 1^{ère} et/ou 2^{ème} famille :
(Lotissements habitations individuelles ou en groupe)

- **Largeur minimale** de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux pistes cyclables et stationnement) :
 - **3.00 mètres** (sens unique de circulation) + accotement
 - **5.00 mètres** (double sens de circulation ou voie en impasse)
- **Force portante** de 160 Kilo-Newtons avec un maximum de 90 Kilo-Newtons par essieu, distants de 3.60 mètres au minimum;
- **Résistance au poinçonnement** de 80 Newtons/cm² sur une surface maximale de 0.20 cm²;
- **Rayon intérieur**: R = 9 mètres
- **Sur-largeur extérieure** : S= 12.2/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres)
- **Pente inférieure** à 15%
- **Hauteur libre** (passage sous voûte), autorisant le passage d'un véhicule, de 3.50 mètres

B. Habitations de 2^{ème} famille collective :

- **Largeur minimale** de la voie
 - **5.00 mètres** (sens unique de circulation) + accotement
 - **8.00 mètres** (double sens de circulation ou voie en impasse)
- **Largeur minimale** de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux pistes cyclables et stationnement) :
 - **3.00 mètres** (sens unique de circulation) + accotement
 - **6.00 mètres** (double sens de circulation ou voie en impasse)
- **Force portante** de 160 Kilo-Newtons avec un maximum de 90 Kilo-Newtons par essieu, distants de 3.60 mètres au minimum;
- **Résistance au poinçonnement** de 80 Newtons/cm² sur une surface maximale de 0.20 cm²;
- **Rayon intérieur** : R = 11 mètres au minimum
- **Sur-largeur extérieure** : S= 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres(S et R exprimés en mètres)
- **Pente inférieure** à 15%
- **Hauteur libre** (passage sous voûte), autorisant le passage d'un véhicule, de 3.50 mètres. Dans ce cadre une voie échelle pourra être demandée en sus de la voie normale.

C. Bâtiments d'habitations de 3^{ème} et 4^{ème} famille :

- **La voie devra respecter** les caractéristiques minimales définies à l'article 4 de l'arrêté ministériel du 31 Janvier 1986 modifié.

Les caractéristiques techniques des voies sont disponibles en téléchargement sur le site du SDIS34, Rubrique " Toute l'Actualité ", Médiathèque, Documents.

www.sdis34.fr

D. Établissement recevant du public du 1^{er} groupe, immeuble de grande hauteur, installation classée pour la protection de l'environnement :

- La voie devra respecter les caractéristiques minimales de la " Voie engin " et " Voie – échelle " telles que définies par l'article CO² de l'arrêté ministériel du 25 Juin 1980 modifié.

Les caractéristiques techniques des voies sont disponibles en téléchargement sur le site du SDIS34, Rubrique " Toute l'Actualité ", Médiathèque, Documents.

www.sdis34.fr

- E. Ralentisseurs
- F. Espace libre
- G. Voie en impasse
- H. Aire de retournement
- I. Chemins
- J. Voies ou chemins privés
- K. Voie privée pour accès à un ERP
- L. Voie privée pour accès à un ICPE
- M. Portails automatiques, bornes escamotables et barrières.
- N. Plantation et mobilier urbain
- O. Stationnement des véhicules

Les caractéristiques techniques des points E à O sont disponibles en téléchargement sur le site du SDIS34, Rubrique " Toute l'Actualité ", Médiathèque, Documents

www.sdis34.fr

P. Recalibrage des voies -Travaux de voirie :

Lorsque le recalibrage des voies est rendu nécessaire en raison des modifications du site concerné tel que :

- Réaménagement de voie, création de piste cyclable ou de zone piétonne;
- Création d'emplacement de stationnement, pose de bornes;
- Aménagement de carrefour;
- Etc...

Ces travaux doivent faire l'objet d'un dossier spécifique soumis à l'avis technique du SDIS. Il y a lieu de préserver les caractéristiques techniques des voies engins et voies échelles, de pérenniser l'accès en tous temps des engins de lutte contre l'incendie aux hydrants, aux constructions et aux aires de mises en œuvre des matériels.

II. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Pour le dimensionnement des besoins en eau dans le cadre de la défense extérieure contre l'incendie (DECI), le SDIS34 distingue les établissements à risques courants et à risques particuliers.

Risques courants

Après analyse des risques, les moyens de défense extérieure contre le risque courant d'incendie bâtementaire seront déterminés par le SDIS34 en application de la réglementation visée en annexe.

Il en résulte globalement que les services d'incendie et de secours doivent pouvoir disposer en tout endroit et en tout temps d'un minimum de 120m³ d'eau utilisable en 2 heures.

Ce besoin en eau peut être satisfait indifféremment, soit :

- Par un poteau d'incendie ou bouche d'incendie normalisé raccordé sur le réseau public de distribution d'eau potable;
- À partir d'un point d'eau naturel aménagé, soumis à l'avis du SDIS34;
- À partir d'une réserve artificielle, soumise à l'avis du SDIS34.

La nécessité de poursuivre l'extinction du feu sans interruption, tout en assurant la sécurité des personnels exige que cette quantité puisse être trouvée sans déplacement des engins de secours. L'accessibilité au point d'eau doit être permanente.

Quelle que soit la solution mise en œuvre, la pérennité dans le temps et dans l'espace du dispositif choisi devra être garantie. Son efficacité ne devra pas être réduite ou annihilée par les conditions météorologiques (sécheresse ou crue).

L'interruption de la fourniture en eau ne peut être admise en aucun cas.

Il est important de noter que les infrastructures de type point d'eau naturel ne sont pas normalisées. A cet égard, les projets devront répondre aux exigences techniques définies avec précision dans le document " Point d'eau naturel ", disponible en téléchargement sur le site du SDIS34, Rubrique " Toute l'Actualité ", Médiathèque, Documents

www.sdis34.fr

In fine, le projet retenu devra être systématiquement soumis à l'avis du SDIS34.

Risques particuliers

Le risque particulier d'incendie est apprécié par le SDIS34 lors de l'analyse des risques, en fonction de la nature du ou des installations, de l'environnement de l'établissement, de la nature des activités projetées ou exercées, du ou des produits stockés, des sources de danger, des flux thermiques et des enjeux ciblés.

Le SDIS distingue les établissements ou installations à risque particulier moyen et à risque particulier fort.

Les projets de construction de ces établissements ou installations doivent être soumis à l'avis technique du SDIS34.

Calcul des besoins en eau pour la défense incendie du risque particulier

Le volume d'eau total nécessaire sera alors calculé en adéquation avec les moyens indispensables à l'extinction de l'incendie généralisé de la cellule la plus défavorisée.

En complément des hydrants existants, en concordance avec les possibilités du réseau de distribution d'eau et selon la géométrie des bâtiments, l'implantation de nouveaux poteaux ou bouches d'incendie pourra être exigé par le SDIS34, y compris des hydrants à gros débit.

Le réseau de distribution d'eau devra être capable de fournir les débits simultanés nécessaires aux hydrants défendant chacun des établissements concernés ainsi que leur système d'extinction automatique à eau s'ils dépendent de la même source.

Si le réseau ne permet pas de satisfaire les besoins en eau calculés par le SDIS34, il sera demandé au concepteur du projet, la mise en place d'une ou de plusieurs réserves d'eau pouvant couvrir au maximum les 2/3 des besoins en eau pour la défense incendie du site. En conséquence, le tiers des besoins en eau totaux à constituer devra être fourni dans tous les cas par le réseau de distribution d'eau public.

Risque particulier moyen

Les établissements classés par le SDIS34 à **risque particulier moyen** sont :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (EPCI) soumises à déclaration;
- Les établissements recevant du public à risque courant (ERP);
- Les habitations de 3^{ème}, 4^{ème} et immeuble de grande hauteur habitation (IGH);
- Les établissements soumis à la réglementation et aux dispositions du code du travail;
- Les établissements présentant des difficultés particulières pour l'intervention des services d'incendie et de secours.

Risque particulier fort

Les établissements classés par le SDIS34 à **risque particulier fort** sont :

- Les établissements recevant du public (ERP) de type M, S, T, Y non équipés d'un dispositif d'extinction automatique autonome, dimensionné en fonction de la nature du stockage et de l'activité réellement présente en exploitation, en fonction des règles de l'art et des référentiels existants.
- Toutes les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation;
- Tous les entrepôts, y compris ceux soumis à déclaration;
- Les autres établissements qui peuvent, suite à analyse du SDIS34, être classé à risque particulier important.

Les éléments techniques définissant les besoins en eau sont disponibles en téléchargement sur le site du SDIS34, Rubrique " Toute l'Actualité ", Médiathèque, Documents

www.sdis34.fr

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

Le S.D.I.S. 34 utilise pour son étude les définitions du « Guide pratique D9 » édition 09.2001-édité par, la Fédération Française des Sociétés d'Assurances (FFSA) et le Centre National de Prévention et de Protection (CNPP). : www.cnpp.com URL : <http://www.cnpp.com/indexd9.htm>

1 - Besoins en eau pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Défense Incendie Type d'immeuble	Densité minimale d'implantation des P.I. de 100 ^{mm}	Distance ⁽¹⁾ entre le PI le plus proche et l'entrée du bâtiment ⁽³⁾ le plus défavorisé.	Distance ⁽²⁾ maximale entre 2 P.I. consécutifs	Débit horaire global exigé sur zone	OBSERVATIONS
Habitations individuelles de 1 ^{ère} et 2 ^{ème} famille	1 par carré de 4 hectares	150 mètres		60 m ³ /h pendant 2 heures	Dans les communes rurales, le P.I. peut être remplacé par une réserve d'eau centrale de 120 m ³ à moins de 400 mètres après étude par le SDIS.
Habitations collectives de 3 ^{ème} famille A	2	150 mètres		120 m ³ /h pendant 2 heures	

Habitations collectives de 3 ^{ème} famille B	2	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁵⁾	200 mètres et lorsque la le débit horaire global impose la présence de plusieurs poteaux, ils doivent être implantés à moins de 300 mètres.	120 m ³ /h pendant 2 heures	Réseau maillé indispensable
Habitations collectives de 4 ^{ème} famille	3	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁵⁾		180 m ³ /h pendant 2 heures	
Immeuble de Grande Hauteur habitations	3	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁵⁾		180 m ³ /h pendant 2 heures	
Immeuble de bureaux H ≤ 8 m et S ≤ 500 m ² - ⁽⁴⁾	1	150 mètres		60 m ³ /h pendant 2 heures	
Immeuble de bureaux H ≤ 28 m et S ≤ 2000 m ² - ⁽⁴⁾	2	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁵⁾		120 m ³ /h pendant 2 heures	
Immeuble de bureaux H ≤ 28 m et S ≤ 5000 m ² - ⁽⁴⁾	3	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁵⁾		180 m ³ /h pendant 2 heures	
Immeuble de bureaux S > 5000 m ² - ⁽⁴⁾	4 de 100 mm ou 2 de 100 mm + 1 de 150 mm	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁵⁾		240 m ³ /h pendant 2 heures	
Immeuble de Grande Hauteur à usage de bureaux ⁽⁴⁾	4 de 100 mm ou 2 de 100 mm + 1 de 150 mm	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁵⁾		240 m ³ /h pendant 2 heures	

(1) – La distance doit être mesurée en empruntant soit une chaussée, soit un chemin stabilisé d'une largeur minimale de 1,80 mètre praticable par un dévidoir.

(2) – La distance doit être mesurée en empruntant l'axe des voies carrossables.

(3) – Il s'agit soit de l'accès principal de l'habitation considérée, soit de l'escalier de l'immeuble, le plus éloigné du poteau d'incendie.

(4) – H : Il s'agit de hauteur du plancher bas du niveau le plus haut par rapport au seuil de référence,

S : Il s'agit de la surface développée non recoupée (la notion de surface est définie par la zone délimitée par des parois et/ou planchers coupe feu de degré 1 heure minimum, sauf pour les I.G.H. où le degré coupe feu doit être de 2 heures.

(5) – Il s'agit de la distance maximale lorsqu'une colonne sèche est imposée.

2 - Besoins en eau pour les établissements recevant du public (D9a)

Les établissements recevant du public sont spécialement répertoriés, pour le calcul des besoins en eau, en 4 classes :

- Classe 1 :** Type N – Restaurants,
Type L – Salles de réunion, de spectacle (sans décor ni artifice),
Type O – Hôtels,
Type R – Établissements d'enseignement,
Type X – Établissements sportifs couverts,
Type U – Établissements sanitaires,
Type J – Maisons de retraite,
Type V – Établissements de culte.
- Classe 2 :** Type L – Salles de réunion (avec décor et/ou artifices),
Type P – Boîtes de nuit, discothèques,
Type Y – Musées.
- Classe 3 :** Type M – Magasins,
Type S – Bibliothèques,
Type T – Salles d'exposition.
- Classe 4 :** Classe 1,2 et 3 avec risque sous système d'extinction automatique à eau

Le S.D.I.S. considère le risque comme sous système d'extinction automatique à eau si :

- une protection autonome, complète et dimensionnée en fonction de la nature du stockage et de l'activité réellement présente dans l'exploitation, en fonction des règles de l'art et des référentiels existants ;
- l'installation est entretenue et vérifiée régulièrement par contrat de maintenance;
- l'installation est en service en permanence.

Pour la définition des besoins en eau pour les E.R.P. de bureaux (Type W), se référer au tableau précédent.

Pour la définition des besoins en eau des autres E.R.P. de type EF, SG, CTS, REF, PS, OA, PA, GA et les campings, une étude spécifique doit être réalisée par le SDIS.

Dans le tableau ci-dessous, les valeurs ne sont données qu'à titre indicatif, une étude particulière de la défense incendie de chaque établissement doit être menée en collaboration avec le S.D.I.S. La durée d'application de l'eau pour l'extinction de l'incendie est fixée à **2 heures**.

Les réseaux alimentant les hydrants mentionnés doivent être impérativement maillés. Les hydrants doivent être normalisés.

Classe d'E.R.P.	Défense Incendie	Nombre de P.I. de 100 ^{mm} (ou de 2x100 ^{mm})	Distance maximale ⁽¹⁾ entre le P.I. le plus proche et l'entrée du bâtiment considéré ⁽³⁾	Distance ⁽²⁾ maximale entre 2 P.I. consécutifs	Débit horaire global des hydrants exigé sur zone, principe de calcul en fonction des surfaces ⁽⁴⁾ :
Classe 1			150 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁵⁾	Répartition des poteaux d'incendie selon la	De 0 à 3 000 m ² : 60m³/h par fraction de 1 000 m² Au-delà : ajouter 30m³/h par fraction de 1 000 m²

Classe 2	Le nombre, le type, l'emplacement des poteaux d'incendie est déterminé par le SDIS lors de l'étude du dossier.	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁵⁾	géométrie des bâtiments. L'ensemble des hydrants nécessaires à l'obtention du débit total doit être implanté dans un cercle de rayon maximum 300 mètres.	Classe 1 X 1,25
Classe 3		100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁵⁾		Classe 1 X 1,5
Classe 4		150 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁵⁾		De 0 à 4 000 m ² : 60m ³ /h par fraction de 1 000 m ² avec un maximum de 180m ³ /h. De 4 001 à 10 000 m ² : 240 m ³ /h. Au-delà de 10 000m ² : ajouter 60m ³ /h par fraction de 10 000 m ²

⁽¹⁾ – La distance doit être mesurée en empruntant soit une chaussée, soit un chemin stabilisé d'une largeur minimale de 1,80 mètre praticable par un dévidoir. Elle doit permettre la mise en œuvre aussi rapide que possible des lances des Sapeurs-Pompiers tout en évitant d'exposer dangereusement les engins d'incendie.

⁽²⁾ – La distance doit être mesurée en empruntant l'axe des voies carrossables.

⁽³⁾ – Il s'agit soit de l'accès principal de l'immeuble considéré, soit de l'escalier de l'immeuble, le plus éloigné du poteau d'incendie.

⁽⁴⁾ – Il s'agit de la surface développée non recoupée (la notion de surface est définie par la zone délimitée par des parois et/ou planchers **coupe-feu de degré 2 heures** minimum,

⁽⁵⁾ – Si la colonne sèche est imposée par la réglementation.

3 - Besoins en eau pour les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation et pour tous les entrepôts :

Le dimensionnement des besoins en eau pour couvrir le risque incendie dans les établissements industriels fera l'objet **dans tous les cas** d'une étude spécifique réalisée par le service Prévision du S.D.I.S.

4 – Besoins en eau pour la défense incendie des campings :

- Défense incendie soumise à étude préalable du S.D.I.S.

- Les dispositions de l'arrêté préfectoral 2007.01.2016 du 26 Septembre 2007 définissant notamment les mesures de protection contre les risques d'incendie, les risques naturels et technologiques prévisibles, les contraintes liées à l'accès des secours et les ressources en eau pour la lutte contre les incendies devront être intégralement respectées.

5 - Prescriptions spécifiques selon le zonage PLU :

Zones U : Zone urbaine à usage d'habitations, d'équipements collectifs, services et activités diverses, zone déjà urbanisée, zone où les équipements publics en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

La totalité des prescriptions s'applique.

Zones AU : Zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

- Défense incendie identique à la zone U.

La totalité des prescriptions s'applique.

Zones A : Zones agricoles comprenant des constructions et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou liées à l'exploitation agricole :

Défense incendie soumise à étude préalable du S.D.I.S.

- Besoins en eau pour la lutte contre l'incendie assurés si possible par un **hydrant normalisé ou si non par une réserve incendie de 120 m³** d'eau minimum utilisables en 2 heures, par tout temps et implantée à **400 mètres** au maximum du lieu à défendre,
- Si plusieurs points d'eau sont nécessaires : distance entre deux points d'eau de **300 mètres au maximum**,
- Les territoires communaux comportant de nombreuses parties au couvert végétal sensible à l'incendie, bien que non soumis au décret 92-273 du 23 mars 1992 requièrent la mise en place de moyens de secours adaptés définis par le S.D.I.S.

Zones N : Zones naturelles et forestières de richesse naturelle et économique, agricole comprenant des terrains réservés à l'exploitation agricole, élevage, exploitation des ressources du sous-sol ou de la forêt :

Défense incendie soumise à étude préalable du S.D.I.S.

- La réalisation de tout bâtiment lié à l'exploitation agricole ou des ressources du sous-sol ou de la forêt doit entraîner une mise en place d'une défense incendie obligatoire par un hydrant normalisé ou à défaut par **une réserve incendie de 120 m³ minimum**, utilisable par les Sapeurs-pompiers en tout temps et **implantée à 400 mètres** au maximum du lieu à défendre.
- Toutes les zones comportant des parties au couvert végétal combustible jouxtant des habitations devront être **débroussaillées** et entretenues comme telles conformément au Code Forestier et à l'Arrêté préfectoral du 13/04/2004.

II. CONSULTATION DU SDIS34

En application des dispositions de l'article R.423.50 et suivants du Code de l'Urbanisme, le SDIS34 demande à être consulté sur les projets ou travaux ayant une influence notable sur la distribution des secours tels que :

Projets d'urbanisme, permis de construire (PC) et permis d'aménager (PA) :

- Demande de PA pour création de zones industrielles, artisanales, parcs résidentiels de loisirs, village de vacances, par d'attraction de plus de 2Ha, aires de stationnement publique de plus de 50 places, lotissements de plus de deux lots;
- Demande de PC pour tout projet de construction d'une SHOB>20m²
- Demande de PC pour les projets éoliens>12 mètres
- Demande de PC ou PA pour les projets d'implantation de panneaux photovoltaïques>3Watt-crête,
- Demande de PC pour une installation classée pour la protection de l'environnement,
- Demande de PC pour constructions soumises aux dispositions du Code du Travail
- Travaux de réhabilitation, rénovation, réaménagement ou changement de destination d'immeubles avec ou sans augmentation des surfaces,

- Création de campings dont les déclarations préalables pour les campings de moins de 6 emplacements et les permis d'aménager pour les campings de plus de 6 emplacements,
- Création de port à sec (stockage de bateaux au sec),
- Création des aires d'accueil et de stationnement des gens du voyage.

Autres projets :

- Implantation par la collectivité ou par les particuliers de portails automatiques, bornes rétractables et toutes autres poses de barrières pouvant avoir une incidence sur l'acheminement des moyens de secours,
- Création et restructuration de voirie de nature à modifier l'accessibilité des engins de secours, évolutions des schémas de circulation, notamment par la mise en sens unique de nouvelles voies dont l'arrêté municipal l'instituant doit préciser impérativement si cette mesure s'applique ou non aux véhicules prioritaires,
- Modifications des réseaux de distribution d'eau potable,
- Modification des voies de circulation pouvant impacter l'accessibilité aux hydrants (Tramways et voies ferrées),
- Création de parc d'hivernage de caravanes.
- Tout autre projet quand la question de la défense incendie et l'accessibilité des services incendie et secours peut être posée.

Sans aucune exception, les dossiers de consultation du SDIS34 des points ci-dessus doivent être impérativement adressés à :

Monsieur le Directeur
Du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault
Groupeement de Gestion des risques
Service Prévision
150, rue Super Nova
34570 VAILHAUQUES,

Hors procédure, le SDIS34 se réserve la possibilité de demander aux pétitionnaires, la fourniture de documents supplémentaires afin de permettre aux instructeurs sapeurs-pompiers une réelle analyse des risques, la vérification de la prise en compte par les constructeurs, aménageurs et architectes des dispositions réglementaires de sécurité.

Il pourra s'agir de :

- Notice descriptive du projet (activités, nature et quantité de produits stockés, hauteur de stockage, sources de danger, flux et enjeux ciblés...);
- Notice de sécurité incendie établie par un organisme de contrôle agréé permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité édictée par le code du travail, l'arrêté ministériel du 31 Janvier 1986 concernant les immeubles d'habitations;
- Un plan de quartier avec positionnement des poteaux ou bouches d'incendies existants;
- Un plan intérieur avec mention des surfaces;
- Un plan du réseau Alimentation Eau Potable, réseau actuel et projeté, indiquant les diamètres des canalisations, le maillage l'implantation des hydrants;
- Le procès verbal de réception des travaux pour les poteaux d'incendie avec mention des valeurs de pressions statique et de débits mesurés à la pression dynamique de 1 bar dans le respect de la norme NF S 62-200.

Cette liste est non limitative et le SDIS pourra demander au maître d'ouvrage de fournir d'autres pièces qu'il jugera utiles à l'étude ou à la réalisation des plans d'interventions des Sapeurs-Pompiers, et du plan d'établissement répertorié.

RISQUES NATURELS

Le SDIS34 rappelle que l'article L 121-1 §3 du nouveau code de l'urbanisme (LOI SRU), énonce les principaux objectifs que doivent atteindre les S.C.O.T, P.L.U. et cartes communales dans le domaine de la gestion des risques.

En effet, l'équilibre entre le renouvellement urbain, sa maîtrise de son développement et les espaces affectés aux activités d'une part, la préservation des espaces agricoles, la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, tout en respectant aussi les objectifs du développement durable, ne doivent pas occulter la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

De surcroît, l'article L.111-3-1 du Code de l'Urbanisme impose que des études préalables à la réalisation des projets d'aménagement, des équipements collectifs et des programmes de constructions, entrepris par la collectivité publique ou nécessitant une autorisation administrative et qui, par leur importance, leur localisation ou leurs caractéristiques propres peuvent avoir des incidences sur la protection des personnes et des biens contre les menaces et les agressions, doivent comporter une étude de sécurité publique permettant d'en apprécier les conséquences.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE MAJEUR FEU DE FORET

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (D.D.R.M.), (arrêté préfectoral du 5 Juillet 2012) identifie le **risque majeur feux de forêts pour toutes les communes du département**. Les zones exposées sont définies comme étant les bois, les forêts, les plantations, les reboisements, ainsi que les landes, les garrigues et les maquis.

Sans préjudice de l'avis émis par le service de l'État concerné, le SDIS prescrit ce qui suit.

Sur les parties du territoire communal situées à l'intérieur ou à moins de 200 mètres des zones exposées, les mesures de débroussaillage sont fixées par :

- les dispositions du **Code Forestier** et en particulier de l'article L.322-3 (Loi du 9 juillet 2001)
- les dispositions de l'**arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié par les arrêtés préfectoraux n°2005-01-539 du 4 mars 2005 et n°2007.1.703 du 4 avril 2007** qui définissent les parties de territoire concernées ainsi que les modalités techniques liées au débroussaillage et à son maintien.

Conformément à l'arrêté préfectoral précité, le **débroussaillage sur la totalité des parcelles** doit être aussi réalisé :

- sur les terrains construits ou non, situés dans les zones urbaines (Zones U du plan local d'urbanisme),
- sur les terrains situés dans les zones définies dans le règlement du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (P.P.R.I.F.) approuvé,
- aux terrains destinés aux opérations de création de zones d'aménagement concerté (ZAC), **pour toute construction y compris les établissements recevant du public (E.R.P.)**, de lotissements, d'exploitation industrielle (I.C.P.E.) ou artisanale, d'espaces verts liés à une association foncière urbaine (A.F.U.),
- sur la totalité de la surface des terrains aménagés pour le **camping** ou le **stationnement de caravanes ou de mobil home**.

Dans tous les cas, les opérations de débroussaillage et de maintien dans cet état doivent être accomplies **avant le 15 avril de chaque année**. Les produits issus du débroussaillage (rémanents) devront être éliminés avant cette date.

Les dispositions de l'**arrêté préfectoral permanent n° 2002 01 1932 du 25 avril 2002** définissant les contraintes liées à l'emploi du feu, notamment pour les opérations de débroussaillage, doivent être intégralement respectées.

Le récépissé de la déclaration d'incinération effectuée par les propriétaires ou leurs ayants droits pour l'incinération des végétaux coupés ou sur pied, doit être envoyé par télécopie (recto seul), sans délai, par le Maire au S.D.I.S., Centre Opérationnel Départemental d'Incendie et de Secours (CODIS) Fax : 04-67-84-81-95 et à la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE MAJEUR INONDATION

Le dossier départemental des risques majeurs (**arrêté préfectoral du 5 Juillet 2012**) identifie pour la commune de **PLAISSAN**, un risque majeur d'inondation **FAIBLE** auquel est soumise une population sans cesse croissante.

Consultation du DDRM sur le site Internet dédié de la Préfecture de l'Hérault.

Sans préjudice de l'avis ou des prescriptions émises par les autres services de l'État concernés, le maître d'ouvrage devra prendre en compte le risque inondation lors de la conception de son projet.

Toutes les mesures nécessaires devront être prises par les maîtres d'ouvrage notamment concernant le **maintien de la viabilité des accès aux constructions futures** qui ne doivent pas se trouver isolées lors des précipitations locales orageuses ou des crues, les infrastructures routières créées devant rester hors d'eau en toute circonstances afin de **permettre aux habitants ou aux occupants d'évacuer** dans une direction judicieusement choisie où ils pourront être mis en sécurité rapidement,

Les maîtres d'ouvrage devront mettre en œuvre les mesures de **prévention, de protection et de sauvegarde individuelle** qui leur incombent, et notamment les mesures :

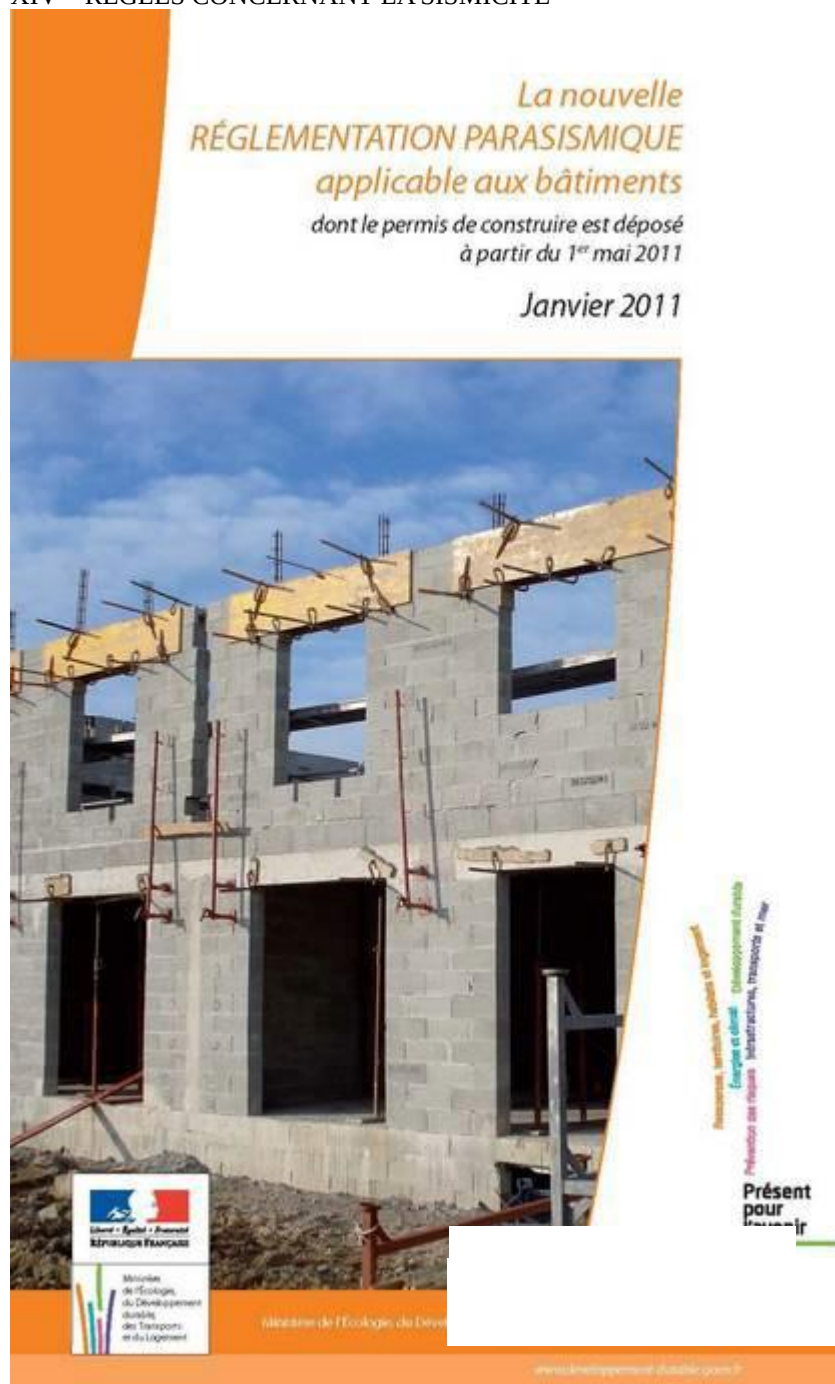
- o concernant l'**arrimage des cuves de gaz ou d'hydrocarbures enterrées ou non**, des citernes sous pression ainsi que tous les récipients contenant des engrais liquides, des pesticides et autres produits dangereux pour l'environnement ;
- o concernant le **balisage des bords de piscine** ou des cavités diverses afin d'en visualiser l'emprise en cas de recouvrement par les eaux, etc.

Si un **ouvrage de rétention** des eaux pluviales est exigé, lorsque le choix de la solution bassin de rétention est retenu, toutes les mesures structurelles nécessaires devront être prises afin de permettre à une personne ayant fait une chute dans le bassin d'en sortir d'elle-même sans difficulté grâce à la réalisation de pentes modérées réglées à 3% minimum, d'un escalier ou d'une main-courante, d'une rampe stabilisée permettant l'accès des secours. Les bords du bassin présentant un risque de chute en raison d'une dénivellée importante, mur de soutènement, enrochements ainsi qu'à l'aplomb de l'exutoire, devront être protégés par une glissière ou une barrière. Une signalétique devra être posée pour informer de la présence et de la fonction du bassin, ainsi que l'interdiction d'accès en cas d'événements pluvieux. Une vanne de sectionnement devra être installée sur la canalisation de fuite afin de pouvoir contenir toute pollution accidentelle ; pour plus d'informations, consulter le site de la Préfecture de l'Hérault à l'U.R.L. suivant :

http://www.herault.pref.gouv.fr/grandsdossiers/bassins_retention/fiche_bassins.pdf

ANNEXE XIV

XIV – REGLES CONCERNANT LA SISMICITE



La nouvelle réglementation

Le séisme de la Guadeloupe du 21 novembre 2004 et le séisme d'Epagny-Annecy du 15 juillet 1996 viennent nous rappeler que la France est soumise à un risque sismique bien réel. Les Antilles sont exposées à un aléa fort et ont connu par le passé de violents séismes. De même, bien que considérée comme un territoire à sismicité modérée, la France métropolitaine n'est pas à l'abri de tremblements de terre ravageurs comme celui de Lambesc de juin 1909 (46 victimes).

L'endommagement des bâtiments et leur effondrement sont la cause principale des décès et de l'interruption des activités. Réduire le risque passe donc par une réglementation sismique adaptée sur les bâtiments neufs comme sur les bâtiments existants. L'arrivée de l'Eurocode 8, règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne, conduit à la mise à jour de la réglementation nationale sur les bâtiments.

■ Principe de la réglementation

La réglementation présentée concerne les bâtiments à **risque normal**, pour lesquels les conséquences d'un séisme sont limitées à la structure même du bâtiment et à ses occupants.

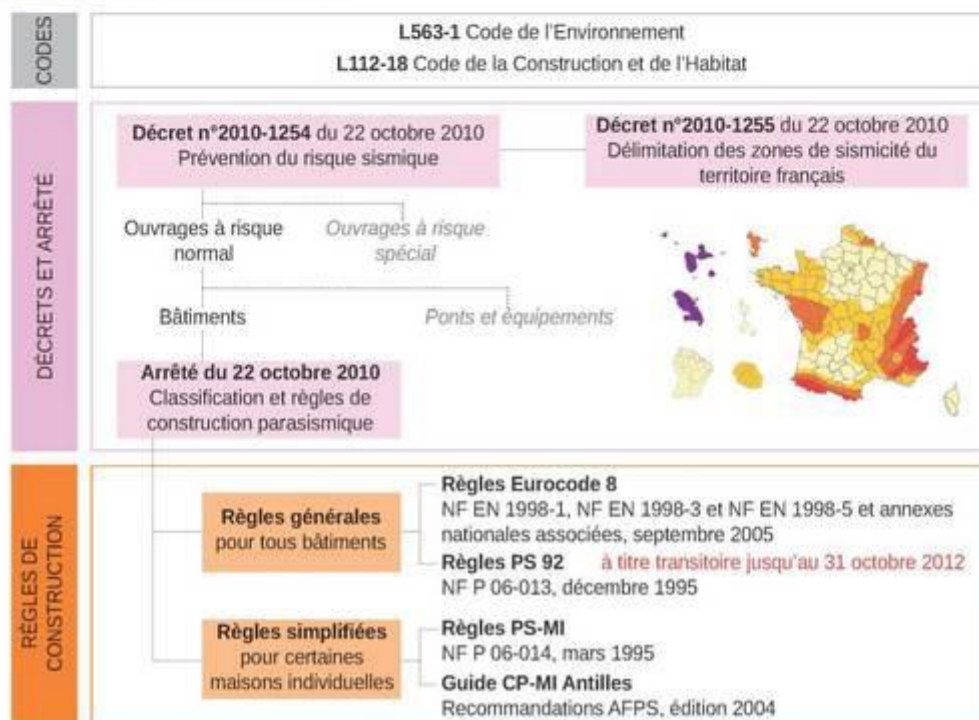
Zonage sismique. Le zonage sismique du territoire permet de s'accorder avec les principes de dimensionnement de l'Eurocode 8. Sa définition a également bénéficié des avancées scientifiques des vingt dernières années dans la connaissance du phénomène sismique.



Réglementation sur les bâtiments neufs. L'Eurocode 8 s'impose comme la règle de construction parasismique de référence pour les bâtiments. La réglementation conserve la possibilité de recourir à des règles forfaitaires dans le cas de certaines structures simples.

Réglementation sur les bâtiments existants. La réglementation n'impose pas de travaux sur les bâtiments existants. Si des travaux conséquents sont envisagés, un dimensionnement est nécessaire avec une minoration de l'action sismique à 60% de celle du neuf. Dans le même temps, les maîtres d'ouvrage volontaires sont incités à réduire la vulnérabilité de leurs bâtiments en choisissant le niveau de confortement qu'ils souhaitent atteindre.

■ Organisation réglementaire



Construire parasismique

■ Implantation

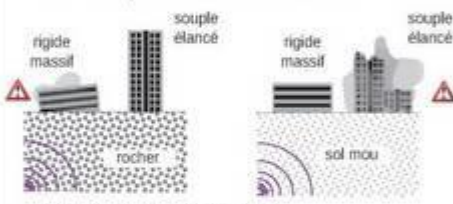
- Étude géotechnique**
 Effectuer une étude de sol pour connaître les caractéristiques du terrain.
 Caractériser les éventuelles amplifications du mouvement sismique.
- Se protéger des risques d'éboulements et de glissements de terrain**
 S'éloigner des bords de falaise, pieds de crête, pentes instables.
 Le cas échéant, consulter le plan de prévention des risques (PPR) sismiques de la commune.
- Tenir compte de la nature du sol**
 Privilégier des configurations de bâtiments adaptées à la nature du sol.
 Prendre en compte le risque de la liquéfaction du sol (perte de capacité portante).



Extrait de carte géologique



Glissement de terrain



■ Conception

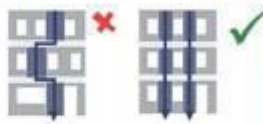
- Préférer les formes simples**
 Privilégier la compacité du bâtiment.
 Limiter les décrochements en plan et en élévation.
 Fractionner le bâtiment en blocs homogènes par des joints parasismiques continus.
- Limiter les effets de torsion**
 Distribuer les masses et les raideurs (murs, poteaux, voiles...) de façon équilibrée.
- Assurer la reprise des efforts sismiques**
 Assurer le contreventement horizontal et vertical de la structure.
 Superposer les éléments de contreventement.
 Créer des diaphragmes rigides à tous les niveaux.
- Appliquer les règles de construction**
 Limiter les déformations : effet «boîte»



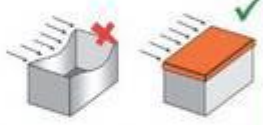
joint parasismique



séisme



Superposition des ouvertures



Limitation des déformations : effet «boîte»

■ Exécution

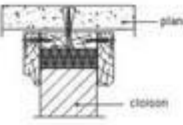
- Soigner la mise en oeuvre**
 Respecter les dispositions constructives.
 Disposer d'une main d'œuvre qualifiée.
 Assurer un suivi rigoureux du chantier.
 Soigner particulièrement les éléments de connexion : assemblages, longueurs de recouvrement d'armatures...
- Utiliser des matériaux de qualité**
 béton
 maçonnerie
 métal
 bois
- Fixer les éléments non structuraux**
 Fixer les cloisons, les plafonds suspendus, les luminaires, les équipements techniques lourds.
 Assurer une liaison efficace des cheminées, des éléments de bardage...



Mise en place d'un chaînage au niveau du rampart d'un bâtiment



Noeud de chaînage - Continuité mécanique



Liaison cloison-plancher (extrait des règles PS-MI)

Comment caractériser les séismes ?

■ Le phénomène sismique

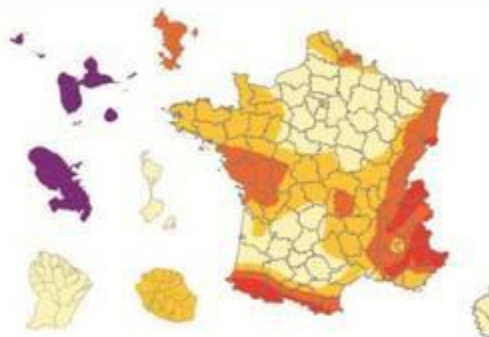
Les ondes sismiques se propagent à travers le sol à partir d'une source sismique et peuvent être localement amplifiées par les dernières couches de sol et la topographie du terrain. Un séisme possède ainsi de multiples caractéristiques : durée de la secousse, contenu fréquentiel, déplacement du sol... La réglementation retient certains paramètres simples pour le dimensionnement des bâtiments.

■ Zonage réglementaire

Le paramètre retenu pour décrire l'aléa sismique au niveau national est une accélération a_g , accélération du sol « au rocher » (le sol rocheux est pris comme référence).

Le zonage réglementaire définit **cinq zones de sismicité croissante** basées sur un découpage communal. La zone 5, regroupant les îles antillaises, correspond au niveau d'aléa le plus élevé du territoire national. La métropole et les autres DOM présentent quatre zones sismiques, de la zone 1 de très faible sismicité (bassin aquitain, bassin parisien...) à la zone 4 de sismicité moyenne (fossé rhénan, massifs alpin et pyrénéen).

Zone de sismicité	Niveau d'aléa	a_g (m/s ²)
Zone 1	Très faible	0,4
Zone 2	Faible	0,7
Zone 3	Modéré	1,1
Zone 4	Moyen	1,6
Zone 5	Fort	3



■ Influence du sol

La nature locale du sol (dizaines de mètres les plus proches de la surface) influence fortement la sollicitation ressentie au niveau des bâtiments. L'Eurocode 8 distingue cinq catégories principales de sols (de la classe A pour un sol de type rocheux à la classe E pour un sol mou) pour lesquelles est défini un coefficient de sol S . Le paramètre S permet de traduire l'amplification de la sollicitation sismique exercée par certains sols.

Classes de sol	S (zones 1 à 4)	S (zone 5)
A	1	1
B	1,35	1,2
C	1,5	1,15
D	1,6	1,35
E	1,8	1,4



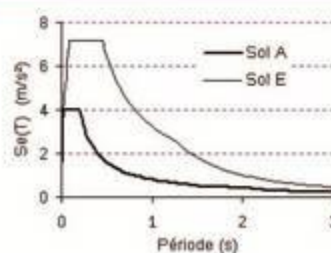
Amplification du signal sismique suivant la nature du sol

POUR LE CALCUL ...

Pour le dimensionnement des bâtiments

Dans la plupart des cas, les ingénieurs structures utilisent des spectres de réponse pour caractériser la réponse du bâtiment aux séismes. L'article 4 de l'arrêté du 22 octobre 2010 définit les paramètres permettant de décrire la forme de ces spectres.

Exemple : spectre horizontal, zone de sismicité 4, catégorie d'importance II



Comment tenir compte des enjeux ?

■ Pourquoi une classification des bâtiments ?

Parmi les bâtiments à risque normal, le niveau de protection parasismique est modulé en fonction de l'enjeu associé. Une classification des bâtiments en catégories d'importance est donc établie en fonction de paramètres comme l'activité hébergée ou le nombre de personnes pouvant être accueillies dans les locaux.

Les conditions d'application de la réglementation dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment, tant pour les bâtiments neufs que pour les bâtiments existants. Les paramètres utilisés pour le calcul et le dimensionnement du bâtiment sont également modulés en fonction de sa catégorie d'importance.

■ Catégories de bâtiments

Les bâtiments à risque normal sont classés en **quatre catégories d'importance croissante**, de la catégorie I à faible enjeu à la catégorie IV qui regroupe les structures stratégiques et indispensables à la gestion de crise.

Catégorie d'importance	Description
I	 ■ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II	 ■ Habitations individuelles. ■ Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. ■ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m. ■ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers. ■ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. ■ Parcs de stationnement ouverts au public.
III	 ■ ERP de catégories 1, 2 et 3. ■ Habitations collectives et bureaux, h > 28 m. ■ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. ■ Établissements sanitaires et sociaux. ■ Centres de production collective d'énergie. ■ Établissements scolaires.
IV	 ■ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. ■ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. ■ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. ■ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. ■ Centres météorologiques.

Pour les **structures neuves** abritant des fonctions relevant de catégories d'importance différentes, la catégorie de bâtiment la plus contraignante est retenue.

Pour l'application de la réglementation sur les **bâtiments existants**, la catégorie de la structure à prendre en compte est celle résultant du classement après travaux ou changement de destination du bâtiment.

POUR LE CALCUL ...

Le coefficient d'importance γ_I

A chaque catégorie d'importance est associé un coefficient d'importance γ_I qui vient moduler l'action sismique de référence conformément à l'Eurocode 8.

Catégorie d'importance	Coefficient d'importance γ_I
I	0,8
II	1
III	1,2
IV	1,4

Quelles règles pour le bâti neuf ?

Le dimensionnement des bâtiments neufs doit tenir compte de l'effet des actions sismiques pour les structures de catégories d'importance III et IV en zone de sismicité 2 et pour les structures de catégories II, III et IV pour les zones de sismicité plus élevée.

■ Application de l'Eurocode 8

La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme.

De plus, certains bâtiments essentiels pour la gestion de crise doivent rester opérationnels.

POUR LE CALCUL ...

Décomposition de l'Eurocode 8

La **partie 1** expose les principes généraux du calcul parasismique et les règles applicables aux différentes typologies de bâtiments.

La **partie 5** vient compléter le dimensionnement en traitant des fondations de la structure, des aspects géotechniques et des murs de soutènement.

■ Règles forfaitaires simplifiées

Le maître d'ouvrage a la possibilité de recourir à des règles simplifiées (qui dispensent de l'application de l'Eurocode 8) pour la construction de bâtiments simples ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis. Le niveau d'exigence de comportement face à la sollicitation sismique est atteint par l'application de dispositions forfaitaires tant en phase de conception que d'exécution du bâtiment.

- Les règles **PS-MI** «Construction parasismique des maisons individuelles et bâtiments assimilés» sont applicables aux bâtiments neufs de catégorie II répondant à un certain nombre de critères, notamment géométriques, dans les zones de sismicité 3 et 4.
- Dans la zone de sismicité forte, le guide AFPS «Construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles» **CP-MI** permet de construire des bâtiments simples de catégorie II, sous certaines conditions stipulées dans le guide.

■ Exigences sur le bâti neuf

Les exigences sur le bâti neuf dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité.

	I	II	III	IV
				
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2	aucune exigence		Eurocode 8 ³ $a_{gr}=0,7 \text{ m/s}^2$	
Zone 3	PS-MI ¹		Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	
Zone 4	PS-MI ¹		Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	
Zone 5	CP-MI ²		Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	

¹ Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

² Application **possible** du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

³ Application **obligatoire** des règles Eurocode 8

■ Cas particulier : les établissements scolaires simples en zone 2

Les établissements scolaires sont systématiquement classés en catégorie III. Cependant, pour faciliter le dimensionnement des bâtiments scolaires simples, les règles forfaitaires simplifiées PS-MI peuvent être utilisées en zone 2 sous réserve du respect des conditions d'application de celles-ci, notamment en termes de géométrie du bâtiment et de consistance de sol.

Quelles règles pour le bâti existant ?

■ Gradation des exigences

TRAVAUX	Principe de base	Je souhaite améliorer le comportement de mon bâtiment	Je réalise des travaux lourds sur mon bâtiment	Je crée une extension avec joint de fractionnement
	L'objectif minimal de la réglementation sur le bâti existant est la non-aggravation de la vulnérabilité du bâtiment.	L'Eurocode 8-3 permet au maître d'ouvrage de moduler l'objectif de confortement qu'il souhaite atteindre sur son bâtiment.	Sous certaines conditions de travaux, la structure modifiée est dimensionnée avec les mêmes règles de construction que le bâti neuf, mais en modulant l'action sismique de référence.	L'extension désolidarisée par un joint de fractionnement doit être dimensionnée comme un bâtiment neuf.

■ Travaux sur la structure du bâtiment

Les règles parasismiques applicables à l'ensemble du bâtiment modifié dépendent de la zone sismique, de la catégorie du bâtiment, ainsi que du niveau de modification envisagé sur la structure.

	Cat.	Travaux	Règles de construction
Zone 2	IV	> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	Eurocode 8³ $a_g=0,42 \text{ m/s}^2$
Zone 3	II	> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau Conditions PS-MI respectées	PS-MI¹ Zone 2
		> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	Eurocode 8³ $a_g=0,66 \text{ m/s}^2$
	III	> 30% de SHON créée	Eurocode 8³ $a_g=0,66 \text{ m/s}^2$
	IV	> 30% de plancher supprimé à un niveau	Eurocode 8³ $a_g=0,66 \text{ m/s}^2$
Zone 4	II	> 30% de SHON créée Conditions PS-MI respectées	PS-MI¹ Zone 3
		> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	Eurocode 8³ $a_g=0,96 \text{ m/s}^2$
	III	> 20% de SHON créée	Eurocode 8³ $a_g=0,96 \text{ m/s}^2$
	IV	> 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés Ajout équipement lourd en toiture	
Zone 5	II	> 30% de SHON créée Conditions CP-MI respectées	CP-MI²
		> 20% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés	Eurocode 8³ $a_g=1,8 \text{ m/s}^2$
	III	> 20% de SHON créée	Eurocode 8³ $a_g=1,8 \text{ m/s}^2$
	IV	> 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés Ajout équipement lourd en toiture	

¹ Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI. La zone sismique à prendre en compte est celle immédiatement inférieure au zonage réglementaire (modulation de l'aléa).

² Application **possible** du guide CP-MI

³ Application **obligatoire** des règles Eurocode 8

■ Agir sur les éléments non structuraux

Les éléments non structuraux du bâti (cloisons, cheminées, faux-plafonds etc.) peuvent se révéler dangereux pour la sécurité des personnes, même sous un séisme d'intensité modérée. Pour limiter cette vulnérabilité, l'ajout ou le remplacement d'éléments non structuraux dans le bâtiment doit s'effectuer conformément aux prescriptions de l'Eurocode 8 partie 1 :

- pour les bâtiments de catégories III et IV en zone de sismicité 2,
- pour l'ensemble des bâtiments de catégories II, III et IV dans les zones 3, 4 et 5.

Cadre d'application

■ Entrée en vigueur et période transitoire

Les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 entrent en vigueur le 1^{er} mai 2011.

Pour tout permis de construire déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III ou IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.

Cependant, les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

POUR LE CALCUL ...

Valeurs d'accélération modifiées (m/s²) pour l'application des PS92 (à partir du 1^{er} mai 2011)

	II	III	IV
Zone 2	1,1	1,6	2,1
Zone 3	1,6	2,1	2,6
Zone 4	2,4	2,9	3,4
Zone 5	4	4,5	5

■ Plan de prévention des risques (PPR) sismiques

Les plans de prévention des risques sismiques constituent un outil supplémentaire pour réduire le risque sismique sur le territoire.

Ils viennent compléter la réglementation nationale en affinant à l'échelle d'un territoire la connaissance sur l'aléa (microzonage), la vulnérabilité du bâti existant (prescriptions de diagnostics ou de travaux) et les enjeux.

■ Attestation de prise en compte des règles parasismiques

Lors de la **demande du permis de construire** pour les bâtiments où la mission PS est obligatoire, une attestation établie par le contrôleur technique doit être fournie. Elle spécifie que le contrôleur a bien fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte des règles parasismiques au niveau de la conception du bâtiment.

A l'issue de l'**achèvement des travaux**, le maître d'ouvrage doit fournir une nouvelle attestation stipulant qu'il a tenu compte des avis formulés par le contrôleur technique sur le respect des règles parasismiques.

■ Contrôle technique

Le contrôleur technique intervient à la demande du maître d'ouvrage pour contribuer à la prévention des aléas techniques (notamment solidité et sécurité). Le contrôle technique est rendu obligatoire pour les bâtiments présentant un enjeu important vis-à-vis du risque sismique (article R111-38 du code de la construction et de l'habitation). Dans ces cas, la mission parasismique (PS) doit accompagner les missions de base solidité (L) et sécurité (S).

POUR EN SAVOIR PLUS

Les organismes que vous pouvez contacter :

- Le ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (MEDDTL)
www.developpement-durable.gouv.fr
- La direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)
- La direction générale de la prévention des risques (DGPR)
- Les services déconcentrés du ministère :
 - Les Directions départementales des territoires (et de la mer) - DDT ou DDTM
 - Les Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DREAL
 - Les Directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DEAL
 - Les Centres d'études techniques de l'équipement - CETE

Des références sur le risque sismique :

- Le site du Plan Séisme, programme national de prévention du risque sismique www.planseisme.fr
- Le portail de la prévention des risques majeurs www.prim.net

Janvier 2011



Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature
Direction de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages
Sous-direction de la qualité et du développement
durable dans la construction
Arche sud 92055 La Défense cedex
Tél. +33 (0)1 40 81 21 22



www.developpement-durable.gouv.fr

ANNEXE XV

DEMARCHE HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

La démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) comprend d'une part un système de management environnemental (SME) et d'autre part un objectif de qualité environnementale des bâtiments (QEB) définie par 14 cibles.

La HQE est une démarche d'optimisation multicritère. Elle vise à la réalisation d'ouvrages sains et confortables dont les impacts sur l'environnement, évalués sur l'ensemble du cycle de vie, soient les plus maîtrisés possibles.

Les 14 cibles et le Système de Management Environnemental (SME) constituent les deux volets indissociables de la démarche HQE. La démarche HQE privilégie l'approche résultat (les performances visées) à l'approche moyen (les solutions architecturales et techniques à mettre en œuvre).

Le référentiel du Système de Management Environnemental définit le cadre de conception et de mise en œuvre du Système de Management Environnemental (SME) du maître d'ouvrage pour optimiser l'obtention de la Qualité Environnementale (QE) des bâtiments et pour maintenir leur QE. Selon les termes de la norme internationale ISO 14001, le Système de Management Environnemental « est la composante du système de management global qui inclut la structure organisationnelle, les activités de planification, les responsabilités, les pratiques, les procédures, les procédés et les ressources pour élaborer, mettre en œuvre, réaliser, passer en revue et maintenir la politique environnementale ».

La charte de chantier HQE prévoit la prise en compte des 14 cibles suivantes pour une meilleure qualité environnementale des bâtiments :

- Les cibles d'éco construction (1 à 3) : "Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat", "Choix intégré des procédés et produits de construction", "Chantier à faibles nuisances".
- Les cibles d'éco gestion (4 à 7) : "Gestion de l'énergie", "Gestion de l'eau", "Gestion des déchets d'activités", "Entretien et maintenance"
- Les cibles de confort (8 à 11) : "Confort hygrothermique", "Confort acoustique", "Confort visuel", "Confort olfactif" .
- Les cibles de santé (12 à 14) : "Conditions sanitaires", "Qualité de l'air", "Qualité de l'eau" .

Conformément à l'article L 128-1, le Conseil Municipal décide de l'aire géographique d'application du dépassement de COS.