



COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3 : Règlement

Pièce 3.1 : Règlement général

Modification n°2 approuvée par DCM du 25 juin 2025

ADELE-SFI Urbanisme
434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 0466640174
adele-sfi@adelesfi.fr
www.adelesfi.fr



PIÈCE N°3 : Règlement

Pièce 3.1 Règlement général

Élaboration approuvée par DCM du 6 juillet 2006

Révision générale prescrite par DCM du
30 juin 2015

Révision générale arrêtée par DCM du
14 janvier 2019

Révision générale approuvée par DCM du
15 juillet 2020

Modification n°1 approuvée par DCM du
30 novembre 2022

URBAN PROJECTS
urbanisme Programmation urbaine

URBAN PROJECTS
58, avenue Georges Clemenceau
34 000 Montpellier
contact@urbanprojects.fr



A.R.T. paysagistes
Edouard Rey, Camille Thuille paysagistes d.p.l.g.

SYNÆE
Synergies des territoires





TABLEAU DES SURFACES

TABLEAU DES SURFACES				
Zone		Superficie hectares		% du territoire
Zones Urbaines U				
Vocation dominante Habitat				
	UA		31,9	1,6%
	UB		132,8	6,8%
	UBa		0,9	0,0%
	UBb		2,2	0,1%
	UBc		0,6	0,0%
	UC		8,4	0,4%
	Uz		9,0	0,5%
	Sous-total		185,7	9,5%
Vocation dominante Équipements d'intérêt collectif et de servi				
	Uep		10,7	0,5%
	Sous-total		10,7	0,5%
Vocation dominante Activités économiques				
	UE		36,5	1,9%
	Sous-total		36,5	1,9%
Total des zones U			232,9	11,9%
Zones À Urbaniser AU				
Vocation dominante Habitat				
	AUI		2,6	0,1%
	AUIa		1,3	0,1%
	0AU2		6,5	0,3%
	Sous-total		10,5	0,5%
Vocation dominante Activités économiques et de loisirs				
	AUE		2,1	0,1%
	0AUf		0,75	0,0%
	Sous-total		2,9	0,1%
Vocation dominante Équipements d'intérêt collectif et de servi				
	AUep		4,7	0,2%
	0AUep		1,2	0,1%
	Sous-total		5,9	0,3%
Total des zones AU			19,3	1,0%
Zone Agricoles A				
	A		1 386,4	70,6%
	Ac		8,9	0,5%
	Aw		40,4	2,1%
Total des zones A			1 435,6	73,1%
Zones Naturelles N				
	N		258,1	13,1%
	Nc		19,0	1,0%
Total des zones N			277,1	14,1%
Total des zones			1 965,0	100%





SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ	59
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	71
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEP	81
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU	89
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1	90
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE	103
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUEP	111
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE OAU2	119
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE OAUPE	133
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE OAUFE	141
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A	149
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	151
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N	163
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	165
ANNEXES.....	177
ANNEXE 1 : NUANCIER DE COULEURS	179
ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS POUR LES CONSTRUCTIONS FACE AU RISQUE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES	190
ANNEXE 3 : EXTRAIT DU RDDECI	219
ANNEXE 4 : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR LA ZONE UA	228
ANNEXE 5 : PALLETTE VEGETALE DES HAIES ET AMENAGEMENTS DE VOIRIE	232
ANNEXE 6 : RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES STATIONNEMENTS VELOS.....	242
ANNEXE 7 : CARTES IGN SCAN 25	263



Dispositions applicables aux zones urbaines U



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation centrale dominée par de l'habitat ainsi que par des services, équipements et activités diverses. Elle est composée du centre ancien du village d'origine médiévale et des faubourgs vigneron qui se sont développés à partir du milieu du 19^{ème} siècle jusqu'aux années 1940 environ.

La zone UA concerne trois secteurs de la commune :

- le centre historique de Saint-André-de-Sangonis,
- le hameau de Sainte-Brigitte au nord du village,
- le hameau de Cambous au sud du village, au contact de la Lergue et de Brignac.

Ces secteurs sont marqués par leur intérêt architectural, urbain et paysager avec des constructions édifiées en ordre continu et à l'alignement le plus souvent. Des règles spécifiques pour préserver la qualité des constructions anciennes sont édictées.

La zone UA est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- A3 : Servitude de passage des engins mécaniques d'entretien et de dépôt des produits de curage et faucardement attachées aux canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement ;

La zone UA est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue d'aménager des voies existantes ou futures.
- une servitude de mixité sociale applicable sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme ;

La zone UA est impactée par le classement sonore des infrastructures terrestres de transports. Ce classement impose aux constructions nouvelles situées dans la bande affectée par le bruit un renforcement de l'isolement acoustique contre le bruit extérieur. Les voies concernées sont, en UA :

- La D908, tronçon compris entre la D619 et la zone UB, catégorie 3 (isolement renforcé dans une bande de 100 m depuis le bord extérieur de la chaussée).

La zone UA est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » FAIBLE. Les constructions doivent respecter un ensemble de mesure permettant de limiter l'ampleur du phénomène joint en annexe du présent règlement.

Pour tous travaux en zone UA, il est conseillé de se reporter à l'annexe 4 du présent règlement qui comporte des recommandations architecturales.



SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article I. UA – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
	Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacle	Autorisé
	Équipements sportifs	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Les usages du sol suivants sont interdits :

- dépôt à l'air libre ou non,
- aires de camping et de caravanning,
- habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- antennes érigées sur mât,
- antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- installations de stockage et traitements des déchets,
- exhaussements des sols de plus de 1,00 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux qui ne sont pas nécessaires aux constructions et leurs annexes (y compris les piscines) autorisées ci-dessus.

Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux existants sur les linéaires commerciaux identifiés sur le règlement graphique est interdit vers les destinations suivantes : logement, hébergement, bureau (en plus de celles déjà interdites dans toute la zone UA).



Article 2. UA – CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions dans la zone.

Les destinations de constructions et d'occupations du sol mentionnées ci-dessus, qu'elles soient ou non soumises à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises 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 trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

La création de tout nouveau logement, même issu d'une division d'un bâti existant et y compris les divisions sans travaux, est soumise à déclaration préalable. (Cf. article L111-6-1-2 du code de la construction).

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable article R.421-17 dont le R. 421-17 d et le R. 421-17-1-d du code de l'urbanisme.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable.

Les affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions autorisées à l'article 1, notamment pour la création de sous-sols et rampes d'accès, et à la réalisation de piscines. Les affouillements n'excéderont pas 4,00 mètres de profondeur, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de l'affouillement.

Article 3. UA – MIXITE SOCIALE

La création de logements (construction nouvelle, division d'un immeuble et changement de destination) de plus de 500 m² de surface de plancher consacreront au moins 30% de la surface de plancher totale de l'opération pour la réalisation de logements aidés.

SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. UA – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans l'un des cas suivants :

- lorsque le projet concerne une opération d'ensemble sous forme de permis de construire ou permis d'aménager sur au moins 3 parcelles, dont chacune dispose d'un accès direct depuis la voie ou l'emprise publique ;
- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot ;
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres ;
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale ;



- lorsqu'un mur de clôture ancien est à conserver à l'alignement ;
- lorsque le projet vise à créer un espace d'agrément accessible au public (placette, jardin...) ;
- aux constructions existantes.

Dans ces cas, à l'exception des constructions existantes, les reculs pourront être compris entre 0 et 5 mètres maximum. L'espace créé entre la voie et la façade fera l'objet d'un traitement paysager végétal et/ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Lorsque le projet est limitrophe à plusieurs limites sur voies ou emprise publiques, l'implantation à l'alignement sera celui qui répondra aux critères non cumulatifs et hiérarchisés suivants :

- poursuivre l'alignement du bâti en ordre continu sur la voie ou l'emprise publique ;
- assurer une orientation des façades principales favorable aux économies d'énergie.

Dans ce cas, une clôture sera réalisée sur les autres limites.

➤ Surplomb

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux débords de toitures et balcons en surplomb des voies et emprises publiques si :

- le surplomb est au plus égal à 0,60 mètre,
- la sous-face de l'élément en surplomb est située à au moins 3,50 mètres du niveau fini de la voie.

Toutefois, les surplombs peuvent être interdits s'ils contribuent à :

- rendre la circulation difficile des véhicules, piétons, cyclistes et autres usagers des mobilités douces,
- favorisent la promiscuité entre deux constructions situées de part et d'autre de la voie ou l'emprise publique.

Dans tous les cas, une demande d'occupation du domaine public devra être faite.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées de limite à limite le long des voies et emprises publiques. Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle si :

- un mur de clôture d'une hauteur comprise entre 2,00 et 3,00 mètres est réalisé entre la construction et la limite ;
- si le projet permet un accès extérieur au fond de parcelle.



Schéma illustratif : principe de continuité bâtie sur les emprises publiques

➤ Dispositions spécifiques aux nouvelles constructions, y compris les extensions

Sur une profondeur de 10,00 mètres à partir de la limite sur les voies et emprises publiques, les constructions doivent être édifiées :

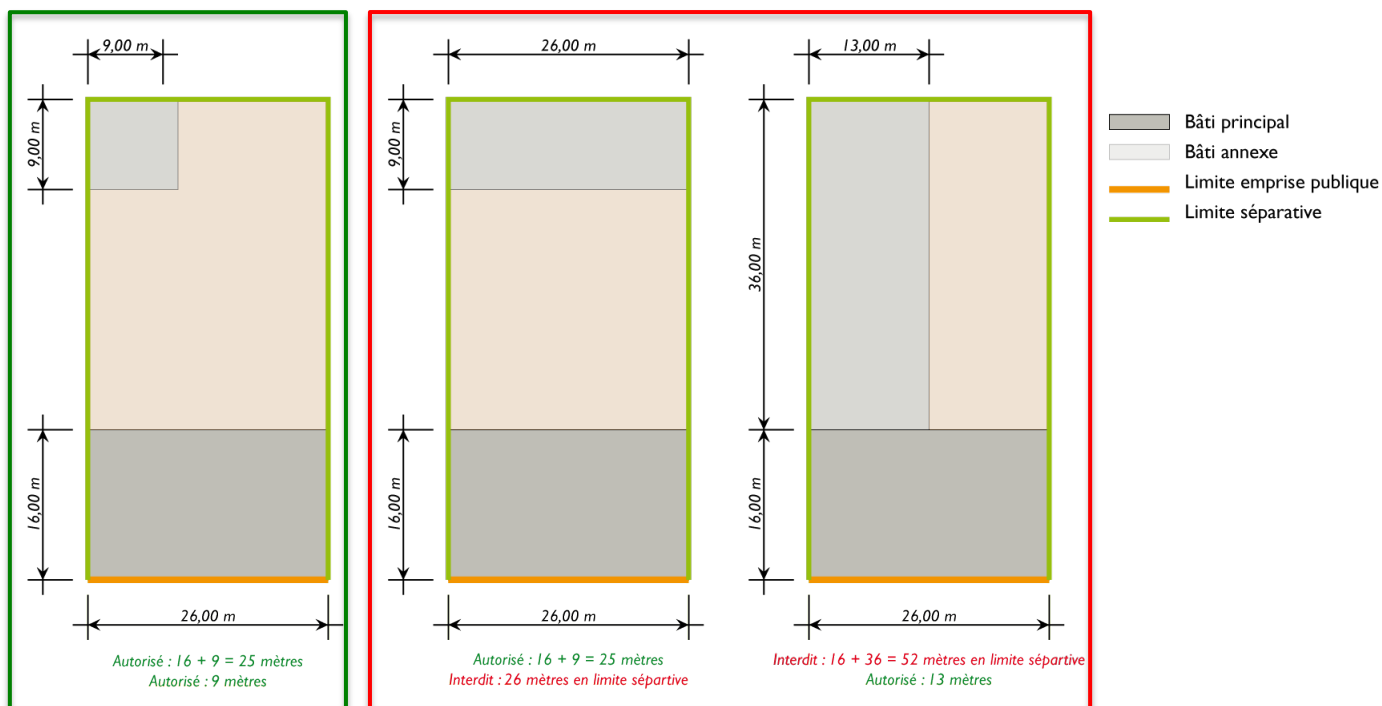


Schéma explicatif : implantation maximale des constructions en limite séparative

- Soit de limite à limite.
- Soit sur au moins une limite avec à l'alignement, une continuité visuelle assurée par une clôture conforme au présent PLU, jusqu'à la limite opposée.

Par exception à ces règles, la réalisation d'une aire de stationnement non-close à l'alignement est autorisée permettant le retrait de la clôture ou du bâtiment qui continueront à assurer la continuité visuelle recherchée.

En dehors de cette bande de 10,00 mètres, les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative.
- Soit en retrait de 3m de ces limites.

Sur chaque limite séparative prise séparément (dans et en dehors de la bande de 10m), le linéaire de construction en mitoyenneté ne pourra excéder un total de 25m.

Implantation des piscines et des constructions annexes

Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de toute limite.

Les locaux techniques peuvent être implantés en limite des voies et emprises publiques si leur hauteur totale est au plus égale à 3,00 mètres.

Les locaux techniques peuvent également être implantés en limites séparatives s'ils sont conçus de manière à occasionner une moindre gêne pour le voisinage et qu'un isolement acoustique soit réalisé. À défaut du respect de ces prescriptions, ils s'implanteront avec un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les barbecues peuvent être implantés en limite séparative en respectant une hauteur maximale de 2,00 mètres par rapport au terrain naturel, hors souche.

Implantation des constructions, installations et aménagement aux abords des cours d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées ne peut être implantée dans une bande de 20 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cadastré et non cartographié par le PPRI et l'Atlas des zones inondables.

De même, tous nouveaux travaux de remblayage ou d'exhaussement dans une bande de 20 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cadastré et non cartographié par le PPRI et l'Atlas des zones inondables est interdit.

La distance de 20 mètres est comptée horizontalement en tout point des constructions, installations, remblais et déblais. Les demandes de travaux devront justifier sur le plan masse du respect de cette prescription en tout point.

Les cours d'eau soumis à cette disposition sont ceux représentés sur la carte IGN Scan 25.

Hauteur des constructions

➤ Hauteur totale

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur totale des constructions est 15 mètres maximum avec au plus 4 niveaux, y compris le rez-de-chaussée (R+3).

Lorsque le terrain est en pente, les façades des constructions sont divisées en section d'au plus 20 mètres de longueur et la hauteur totale est mesurée au centre de chaque section. Pour les constructions nouvelles, chaque section devra être de longueur identique afin de restituer une partition des façades proches des constructions existantes.

➤ Hauteur relative

Pour conserver le caractère du centre ancien, les règles de hauteur peuvent être adaptées aux volumes bâtis existants. La règle de hauteur relative se substitue à la règle de hauteur totale lorsqu'il en est fait usage. Cette règle est applicable à toute construction nouvelle et/ou surélévation de construction existante.

La hauteur relative est mesurée à partir des voies et emprises publiques jusqu'à l'égout ou l'acrotère de la construction.

La hauteur relative maximale autorisée est celle de la construction mitoyenne la plus élevée. Le nombre de niveaux est limité à :

- 3 niveaux (R+2) quand les voies et emprises publiques qui desservent les constructions ont une largeur inférieure à 5,00 mètres,
- 4 niveaux (R+3) quand les voies et emprises publiques qui desservent les constructions ont une largeur supérieure à 5,00 mètres.

La différence de hauteur entre deux rives d'égouts ou deux acrotères voisins sera de 3,50 mètres maximum. Deux immeubles mitoyens ne peuvent avoir une différence de plus d'un niveau entre eux. Exemple :

- R+1 / R+3 / R+3 = interdit
- R+1 / R+2 / R+3 = autorisé

Un alignement des rives d'égout pourra être imposé.

➤ Hauteur en limites séparatives

Les constructions annexes implantées en limites séparatives auront une hauteur totale maximale de 4,50 mètres.

Cas des constructions frappées d'une protection

Les constructions frappées d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées. Aucune modification de hauteur ou d'implantation ne sera autorisée.



Article 5. UA – STATIONNEMENT

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

La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile.

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La dimension minimale d'une place de stationnement véhicule est de 5,00 x 2,50 mètres. La conception des emplacements vélos s'inspirera du guide du Ministère de l'égalité des Territoires et du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie joint en annexe.

Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

1. Pour les logements

Il sera réalisé un minimum de :

Pour tous les nouveaux logements de moins de 50m² de surface de plancher (y compris ceux créés par division en jouissance, changement de destination ou d'affectation), il est imposé :

- 2 places véhicule
- 1 emplacement vélo

Pour tous les nouveaux logements de plus de 50m² de surface de plancher (y compris ceux créés par division en jouissance, changement de destination ou d'affectation), il est imposé :

- 3 places véhicule
- 1 emplacement vélo

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser du stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Dans ce cas, les concessions doivent être acquises à une distance de 300 mètres maximum, comptés linéairement entre la construction et le parc de stationnement.

Pour les hébergements

Le nombre de stationnement pour les hébergements sera proportionné aux besoins spécifiques de chaque établissement en fonction du public accueilli. En outre, il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par emploi et 1 emplacement vélo pour 5 emplois, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- 1 place de stationnement véhicule pour 4 personnes hébergées et 1 emplacement vélo pour 10 unités d'hébergement.

Pour les bureaux

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m² de surface de plancher et 1 emplacement vélo.



Pour les hébergements hôteliers et touristiques

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par emploi et 1 emplacement vélo pour 5 emplois, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- 1 place de stationnement véhicule par unité d'hébergement et 1 emplacement vélo pour 4 unités d'hébergement.

Pour les salles d'art et de spectacles et les restaurants

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule pour 5 personnes accueillies, toujours arrondi à l'unité supérieure ;

Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser du stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Dans ce cas, le pétitionnaire devra joindre à sa demande une note et un plan côté de la distance comptée linéairement le long des voies justifiant de la proximité relative des places de stationnement par rapport au principal accès piéton de l'opération.

Article 6. UA – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

La réglementation de la zone UA vise à favoriser la mise en valeur du bâti ancien. Les règles suivantes énoncées pour les constructions anciennes peuvent ne pas correspondre aux constructions contemporaines.

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

1. Toiture et couverture

➤ Toitures

L'agencement des toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes (de la construction concernée, des constructions mitoyennes et avoisinantes). Les versants de la toiture seront, de préférence, dans le même sens que ceux des constructions avoisinantes.

Les pentes de toitures seront comprises entre 25% et 35%. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes dès lors que les pentes de toiture ne sont pas modifiées.

Les débords de toit seront conservés et restaurés ou restitués.

Les toiture-terrasses ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques et leur superficie est limitée à au plus 30% de la surface totale des toitures de la construction et ses annexes attenantes. Les surélévations de constructions existantes ne sont pas considérées comme de nouvelles constructions.



➤ Couverture

Les couvertures seront constituées, soit en :

- tuile canal de terre cuite posées en courant et en couvert,
- tuile mécanique plate.

Les tuiles seront de teinte claire, vieilles, non uniformes. En aucun cas, les plaques dites de « sous toiture » ne seront visibles. Elles seront autorisées à condition de n'être visibles ni en bas de pente, ni au niveau des rives, solins, etc. et de recevoir des tuiles canal de courant et des tuiles canal de couvert.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdite si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains avoisinants.

Les couvertures en zinc naturel peuvent être autorisées si elles s'intègrent harmonieusement au cadre urbain et bâti environnant.

➤ Finition des couvertures

Toute rive d'égout doit présenter un débord de toiture. Ce débord est limité à 0,50 mètre maximum. Les débords peuvent être réalisés des manières suivantes :

- Une génoise traditionnelle (non préfabriquée) composée d'un à trois rangs et dont chaque rang peut être dissocié avec un parefeuille ;
- Une corniche dont le dessin, si elle est moulurée notamment, sera en accord avec l'aspect général des façades ;
- Exceptionnellement, un simple débord par avancée de chevrons sans que ces derniers ne soient dissimulés lorsque les caractéristiques du bâti s'y prête (exemple : ancienne grange ou construction nouvelle se rapprochant d'une typologie de bâti agricole).

Les faîtages et arêtières seront traités de la même façon que les couvertures. Les éléments décoratifs de couverture de type pigne de pin sont interdits sauf s'ils participent à reconstituer l'aspect originel de la construction.

➤ Terrasse en toiture

Pour toutes les constructions existantes et nouvelles, y compris les surélévations, les terrasses en toiture ne doivent pas représenter plus de 30% de l'emprise du niveau de la construction où elles sont créées. Seules les terrasses par « éventrement de toiture » et « à la manière de séchoir » sont autorisées.

Dans le cas d'une création par « éventrement de la toiture », les conditions suivantes doivent être réunies :

- être située au dernier niveau de la construction,
- préserver la façade d'origine dans le cas où le bâtiment n'est pas surélevé,
- maintenir la continuité visuelle de la toiture entre la façade principale et la façade en retrait,
- conserver les éléments de rives et de couvertures d'origines pour les constructions existantes,
- restituer la façade d'origine et les éléments de rives dans le cas où la construction est surélevée, ainsi que la continuité visuelle.

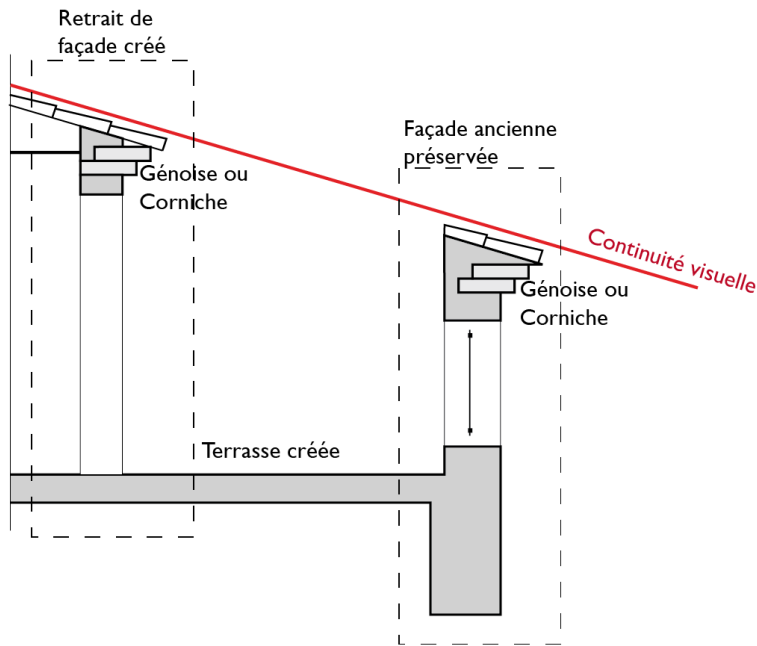


Schéma prescriptif : respect de la continuité visuelle des toitures lors de la création d'une terrasse en toiture par éventrement

Dans le cas d'une création « à la manière de séchoirs », les conditions suivantes doivent être réunies :

- être intégrée dans le gabarit de la construction, sans débord ;
- si elles sont situées au dernier niveau, qu'elles soient intégralement couvertes ;
- que la trame de la façade d'origine soit restituée dans le cas où la construction est surélevée ;
- que la façade d'origine soit préservée dans son ensemble si la construction n'est pas surélevée ;
- que, le cas échéant, les poteaux soient de section carrée ou rectangulaire.

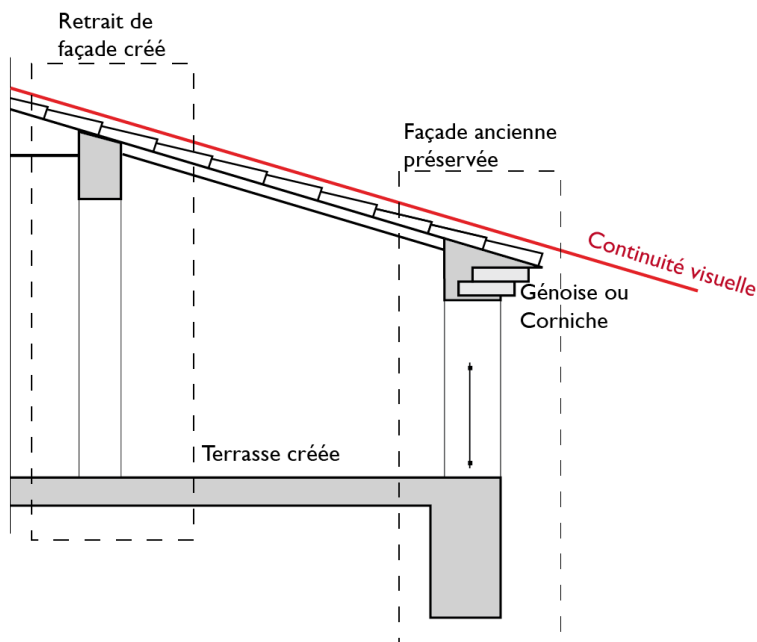


Schéma illustratif : création d'une terrasse en toiture « à la manière de séchoirs »

La construction de barbecues est interdite sur les terrasses. Les conduits de cheminée en terrasse sont admis sous réserve que leur implantation soit contiguë à une façade et qu'ils ne soient pas directement visibles depuis le domaine public.

L'évacuation des eaux de pluie de terrasse par gargouille est interdite.

➤ Ouvrages techniques - Châssis de toit - Cheminées

Ouvrages techniques et les éléments situés en toiture

Les ouvrages techniques et les éléments situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard des volumes des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Châssis ou fenêtre de toit / ouverture en toiture

La surface totale des châssis de toit ne pourra excéder 15% du pan de couverture. Chaque châssis sera d'une surface inférieure à 2 m². Leur localisation devra être étudiée de manière à limiter leur impact visuel. Ils seront notamment axés sur les travées des baies de la façade concernée.

Souches de cheminée

Aucun nouveau conduit en façade ne sera accepté (y compris sortie à ventouse).

Zinguerie ou Chéneaux et descentes d'eau pluviales

Qu'il s'agisse de descente de toiture ou de terrasse, le parcours des descentes d'eau devra être vertical. Ils seront implantés de façon à ne pas nuire à l'ordonnancement des façades et à ne pas porter atteinte aux éléments de décor. Les coudes et dévoiements dans le plan de la façade sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires au raccordement de deux descentes et que leur longueur soit la plus petite possible.

Les gargouilles sont interdites.

Aspect des façades

Les façades en pierre de taille seront nettoyées et restaurées. Elles ne seront pas enduites.

Pour les constructions utilisant des techniques de maçonneries anciennes (pierres diverses), les enduits seront exécutés au mortier de chaux. Pour les autres constructions, les enduits pourront être exécutés au mortier de ciment. La finition des enduits, quelle que soit leur nature, sera talochée.

La structuration des façades par des joints creux est autorisée. Dans ce cas, les enduits seront lissés.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellon de pierre ou fausse pierre de taille. Les matériaux incompatibles avec la tradition locale tels que briques, pans de bois, lauzes, ardoises sont également interdits.

Le mur pignon d'une construction doit faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec la façade principale.

Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

Éléments d'architecture

➤ Soubassement - Marches - Seuils

Les soubassements doivent être conservés ou restaurés.

Les soubassements devront avoir une teinte plus foncée que celle des façades dont le nuancier est joint en annexe du présent règlement.

Les emmarchements et seuils ne seront en aucun cas carrelés.

➤ Percements – encadrements

Percements

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. Les ouvertures donnant sur les voies et emprises publiques auront des proportions rectangulaires verticales (plus hautes que larges), excepté au dernier niveau où les proportions carrées sont autorisées.

Les percements existants ne doivent pas être modifiés.



Ordonnancement des ouvertures

Pour les façades donnant sur les voies et emprises publiques, les nouveaux percements devront respecter l'ordonnancement général de la façade, c'est-à-dire respecter son rythme et reprendre la dimension des percements datant de l'époque de construction de l'immeuble dès lors que la façade existante présentera un ordonnancement régulier des ouvertures (alignement des axes des baies). Cette disposition s'applique également aux façades donnant sur les voies et emprises publiques des constructions nouvelles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- constructions ne disposant pas d'ordonnancement particulier des ouvertures. Dans ce cas, il sera recherché une harmonie générale de la façade,
- extensions en arrière de parcelle non visibles depuis les voies et emprises publiques,
- constructions à l'architecture contemporaine non visibles depuis les voies et emprises publiques.



Schéma prescriptif : (applicables aux constructions présentant ce type d'architecture et aux constructions nouvelles donnant sur le domaine public) alignement des axes des ouvertures en façade

Encadrements

Les encadrements d'ouvertures existants en pierre seront maintenus. Toute ouverture en façade devra disposer d'un encadrement.

Les encadrements, lorsqu'ils ne sont pas en pierre, devront avoir une teinte plus claire que celle des façades dont le nuancier est joint en annexe du présent règlement.

Appuis de fenêtres

Les appuis de fenêtres ne seront en aucun cas carrelés.

Les menuiseries et éléments menuisés

La couleur des menuiseries se conformera au nuancier joint en annexe du présent règlement.

Toutefois, les menuiseries et les volets blancs sont autorisés.

➤ Volets

Les volets à écharpe « Z » sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré au volume bâti, et qu'il ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction. Si le coffre de volet roulant ne peut être disposé de façon non visible, il doit être dissimulé par un lambrequin.

➤ Stores

La pose de stores à lames orientables pourra être acceptée. Ils s'enrouleront sous le linteau de la fenêtre. Le store, une fois enroulé, est dissimulé derrière un lambrequin.

➤ Lambrequins

Les lambrequins sont en bois peint ou en métal.

Ferronneries

La couleur des ferronneries se conformera au nuancier joint en annexe du présent règlement. La couleur et la teinte seront choisies en harmonie avec celles des façades et des menuiseries.

Création de terrasses

La création de terrasses non intégrées aux toitures est autorisée sous réserves cumulatives :

- qu'elles soient intégrées dans le volume bâti de la construction sous forme de loggia, sans saillie en façade ni poteau de soutien,
- qu'elles ne dénaturent pas l'aspect des façades et du caractère des lieux avoisinants ;
- que soit mis en œuvre un système d'évacuation des eaux de pluie (barbacane).

Toutefois, la création de terrasses dans le prolongement du niveau du bâti est autorisée dès lors qu'elle est située à l'arrière de la parcelle et de façon la moins visible depuis les voies et emprises publiques.

Création de balcons

La création de balcons doit respecter l'harmonie de l'ordonnancement des façades, notamment les symétries lorsqu'elles existent.

Le balcon à créer aura une profondeur maximale de 0,60 mètre. La sous-face d'un balcon donnant sur les voies et emprises publiques ne peut être située à une hauteur inférieure à 3,50 mètres.

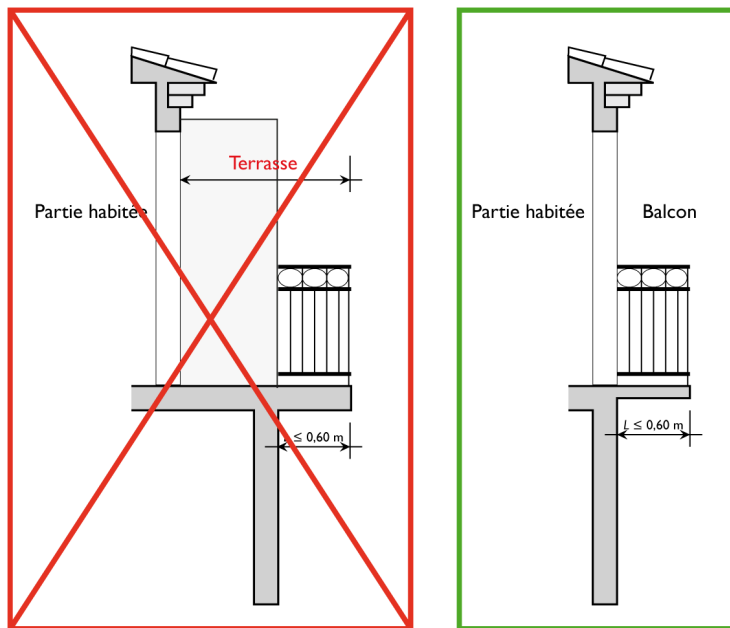


Schéma explicatif: définition d'un balcon

Compteurs - Climatiseurs - Boîte aux lettres

➤ Compteurs

Les compteurs de gaz et d'électricité seront regroupés de préférence. Ils seront de préférence intégrés dans un coffre fermé.

➤ Climatiseurs

Les climatiseurs sur console en façade sont interdits. Ils seront placés à l'intérieur des bâtiments, dans les combles ou encastrés dans le mur par une reprise en sous-œuvre et dissimulés. Toutefois, la pose des blocs de climatisation sur les balcons et terrasses peut être autorisée s'ils ne sont pas très visibles depuis les voies et emprises publiques. De même, pour des questions techniques, les climatiseurs en façade peuvent être admis. Dans ce cas, il convient de se reporter aux recommandations architecturales jointe en annexe pour assurer leur intégration. Les évacuations de condensats seront canalisées.

Les raccordements et câblages seront placés préférentiellement à l'intérieur du bâtiment. Ils pourront être autorisés en façade dès lors que leur aspect n'altère pas l'intégrité de la façade.

Paraboles - Antennes

Les paraboles et antennes sont proscrites en façade. Elles seront implantées en toiture ou sous comble. Dans tous les cas le choix de l'implantation devra limiter leur impact visuel.

En cas d'opération groupée, les dispositifs individuels seront proscrits au bénéfice de dispositifs collectifs.

Nouvelles constructions, aménagements et extensions contemporaines

Les nouvelles constructions respecteront les différentes règles énoncées ci-avant.

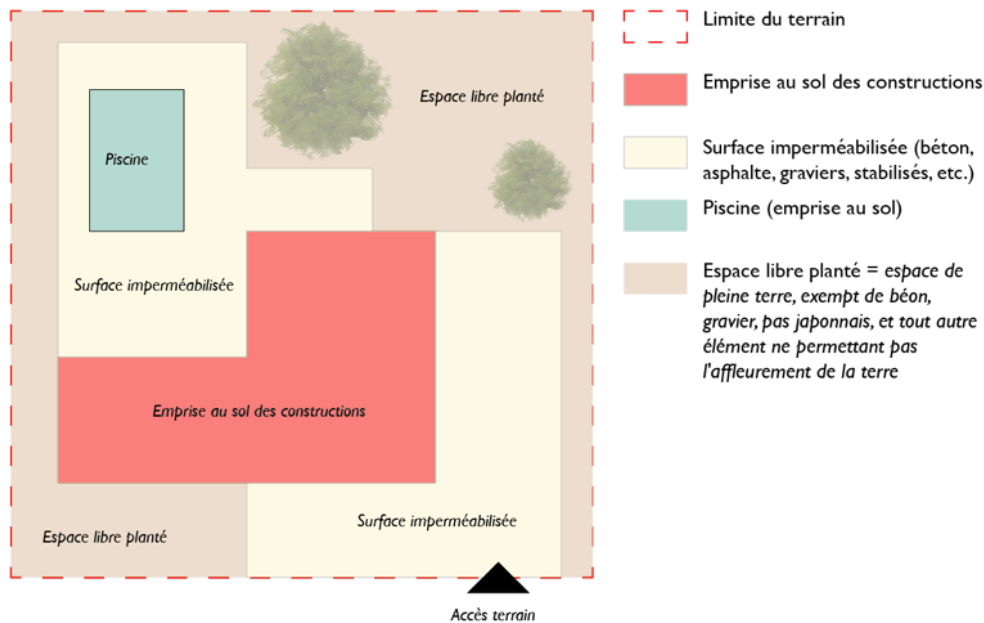
Cependant, les matériaux modernes en façade et en toiture sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'édifice dès lors que le projet s'intègre dans l'environnement proche et lointain. Dans ce cas, les proportions et compositions autres que celles rencontrées dans le bâti traditionnel sont autorisées (y compris les toitures terrasses).

Article 7. UA – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

Les espaces libres sont des surfaces non imperméabilisées laissées en pleine terre. Le coefficient d'espace libre est fixé à 10% de l'assiette foncière de la construction.

Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.

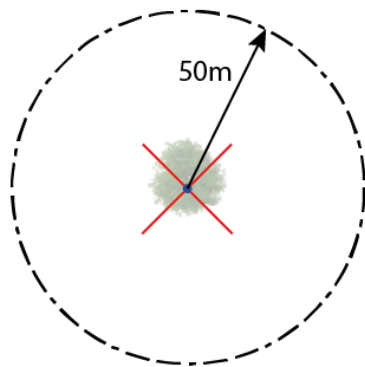
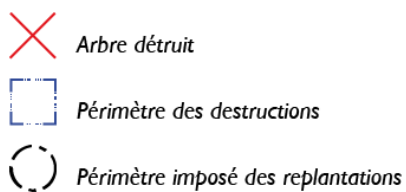


Schémas explicatifs : définition de l'espace libre

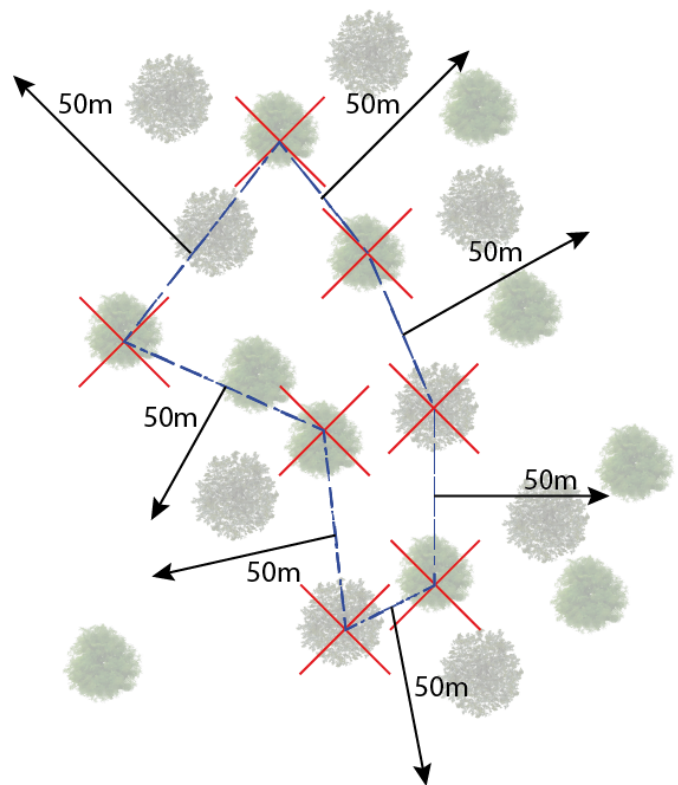
Éléments et espaces protégés

Les éléments boisés repérés au plan de zonage et protégés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. En outre :

- Lorsqu'il s'agit d'un espace boisé, il convient de se reporter aux articles L.113-2 et L.421-4 du code de l'urbanisme relatifs aux EBC et déclarations préalables.
- Lorsqu'il ne s'agit pas d'espace boisé, les espaces protégés sont réputés inconstructibles. Seuls des aménagements perméables (gravier, stabilisé...) et réversibles sont admis dans ces espaces.
- Lorsqu'il s'agit d'un espace paysager protégé au titre de l'article L.151-19, il sera exigé, pour toute destruction, la replantation sur le site des destructions du même nombre de sujets détruits et de la même essence.
- Lorsqu'il s'agit d'un espace paysager protégé au titre de l'article L.151-23, il sera exigé, pour toute destruction, la replantation sur le site des destructions du même nombre de sujets détruits d'une essence dont la silhouette est équivalente à âge adulte (houppier et hauteur).
- Lorsqu'il s'agit d'un espace écologique protégé au titre de l'article L.151-23, il sera exigé, pour toute destruction, la replantation dans un périmètre d'au plus 50 mètres du site des destructions de 2 fois le nombre de sujets détruits et de la même essence.
- Lorsqu'il s'agit d'un espace protégé à créer, les plantations se composent d'arbres et arbustes choisis parmi la palette végétale jointe en annexe du règlement.



Périmètre applicable pour destruction d'un arbre isolé



Périmètre applicable pour destruction d'un groupement d'arbres

Définition : Périmètre imposé pour replantation en cas de destruction d'un espace écologique protégé au titre de l'article L.151-23

Clôtures

➤ Aspects généraux

Les règles ci-après s'appliquent aux clôtures nouvelles et aux modifications des clôtures existantes lorsqu'elles visent à modifier leur hauteur et leur composition (exemple : transformation d'un mur bahut surmonté d'un grillage par un mur plein toute hauteur). Les clôtures existantes non modifiées ou percées pour créer un portail ou un portillon ne sont pas concernées par les règles ci-après.

La hauteur des murs de clôture donnant sur les voies et emprises publiques est de 2,00 mètres minimum et de 3,00 mètres maximum. La hauteur est mesurée à partir du niveau fini des voies et emprises publiques.

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction. Si le mur n'est pas bâti en pierre, il devra avoir le même aspect que les façades de la construction et être enduit sur toutes ses faces. Les clôtures auront la même couleur et la même teinte que les façades de la construction. Les enduits écrasés sont interdits.

L'ensemble des clôtures devra être doublé d'une haie végétale composée d'au moins trois essences.

➤ Composition des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques

Les clôtures nouvelles et modifiées donnant sur l'emprise publique pourront se composer des deux manières suivantes :

- un mur plein de 2,00 mètres avec couronnement. Dans ce cas, les portails, portes et portillons auront une hauteur de 2,00 mètres ;
- un mur bahut de 1,00 à 1,50 mètres avec couronnement surmonté d'un barreaudage simple vertical de 1,00 à 2,00 mètres sans que l'ensemble n'excède 3,00 mètres. Dans ce cas, les portails, portes et portillons auront une hauteur en cohérence avec celle de la clôture.

Les barreaudages devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement. La couleur et la teinte seront choisies en harmonie avec celle des ferronneries.

Un soin particulier sera porté aux couronnements des clôtures.

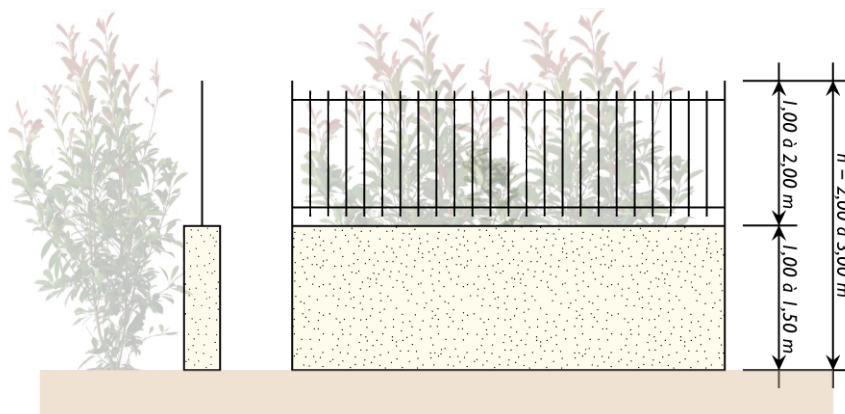


Schéma illustratif : clôture donnant sur les emprises publiques

➤ Portails et portillons sur les voies et emprises publiques

Les portails et portillons font partie intégrante des clôtures. Leur hauteur maximale est de 3,00 mètres. Leur hauteur sera en cohérence avec celle de la clôture.

Tout portail ou portillon doit avoir une couleur et une teinte en harmonie avec celle des menuiseries et ferronneries de la construction. Les portails et portillons en PVC ou autre matériau plastique sont interdits.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. UA – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'écoulement des eaux de pluie ne doit pas être entravé.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera toujours sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation et le moindre risque pour les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...).

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 25 logements. Par dérogation, pour les voiries existantes, les règles de desserte dans les voies en impasse pourront être différentes, sous réserve de justifier le respect des règles de sécurité.

Article 9. UA – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés, de préférence, en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible, les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte aux éléments de décors des façades (corniches, bandeaux, encadrements, etc.), les cheminements seront rectilignes placés en limite de façade, sous corniche ou sur bandeau.

Eau potable

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

Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Assainissement eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

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

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder.

Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120L/m² imperméabilisé sous forme de noue ou de bassin de rétention.

Par ailleurs, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement devra se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Électricité - Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et réalisée en torsadé.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères se fera en fonction des différents types d'habitats, selon le schéma en vigueur.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

1. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine équipée formant l'ensemble de l'agglomération récente de Saint-André-de-Sangonis, composée de quartiers à dominante d'habitat individuel pavillonnaire.

Des sous-secteurs sont identifiés dans la zone dans lesquels des règles différentes peuvent être édictées :

- UBa : secteur d'habitat collectif
- UBb : secteur d'habitat groupé ou en bande
- UBc : secteur pavillonnaire lâche en limite du tissu ancien

La zone UB est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- A3 : Servitude de passage des engins mécaniques d'entretien et de dépôt des produits de curage et faucardement attachées aux canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement ;
- PM1 : Plan de Prévention des Risques inondation à l'intersection de la rue du Couvent et du ruisseau de Lagarel et le long du ruisseau de Valen ;
- PT2 : Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles, ouvrages de Saint-Baudille à Saint-Pargoire/Roquefort ;

La zone UB est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme notamment en vue d'aménager des voies existantes ou futures (élargissement, etc.).
- une servitude de mixité sociale applicable sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

La zone UB est impactée par le classement sonore des infrastructures terrestres de transports. Ce classement impose aux constructions nouvelles situées dans la bande affectée par le bruit un renforcement de l'isolement acoustique contre le bruit extérieur. Les voies concernées sont, en UB :

- La D908, tronçon compris entre la zone UA et la zone A, catégorie 3 (isolement renforcé dans une bande de 100 m depuis le bord extérieur de la chaussée) ;
- L'A750, extrémité nord de l'impasse Saint-Brigitte, catégorie 2 (isolement renforcé dans une bande de 250 m depuis le bord extérieur de la chaussée).

La zone UB est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » FAIBLE. Les constructions doivent respecter un ensemble de mesure permettant de limiter l'ampleur du phénomène joint en annexe du présent règlement.

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article I. UB – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous condition
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
	Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacle	Autorisé
	Équipements sportifs	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Les usages du sol suivants sont interdits :

- dépôt à l'air libre ou non,
- aires de camping et de caravanning,
- habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- antennes érigées sur mât,



- installations de stockage et traitements des déchets,
- exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux qui ne sont pas nécessaires aux constructions et leurs annexes (y compris les piscines) autorisées ci-dessus..

Article 2. UB – CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions dans la zone :

- exploitation agricole :
 - o exploitation agricole ;
- commerces et activités de service :
 - o artisanat et commerce de détail ;

Les destinations de constructions et d'occupations du sol mentionnées ci-dessus, qu'elles soient ou non soumises à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises 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 trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

La création de tout nouveau logement, même issu d'une division d'un bâti existant et y compris les divisions sans travaux, est soumise à déclaration préalable. (Cf. article L111-6-I-2 du code de la construction).

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable article R.421-17 dont le R. 421-17 d et le R. 421-17-I-d du code de l'urbanisme.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable.

Les affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions autorisées à l'article 1, notamment pour la création de sous-sols et rampes d'accès, et à la réalisation de piscines. Les affouillements n'excéderont pas 3,00 mètres de profondeur, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de l'affouillement.

Article 3. UB – MIXITE SOCIALE

La création de logements (construction nouvelle, division d'un immeuble et changement de destination) de plus de 500 m² de surface de plancher consacreront au moins 30% de la surface de plancher totale de l'opération pour la réalisation de logements aidés.

SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. UB – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas aux débords de toiture simples (non soutenus par un poteau) et aux balcons dans la limite de 1,00 mètre de profondeur et aux éléments de modénature.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet participe, avec une construction existante, à la réalisation d'un front bâti continu à l'alignement sur les emprises publiques pour former une unité architecturale ;
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (y compris les lotissements).

Les équipements publics d'intérêt général pourront être implantés différemment, à l'alignement ou dans la bande de 0 à 5,00 mètres par rapport aux limites sur emprise publique.

Aucune construction annexe n'est autorisée en limite des voies et emprises publiques.

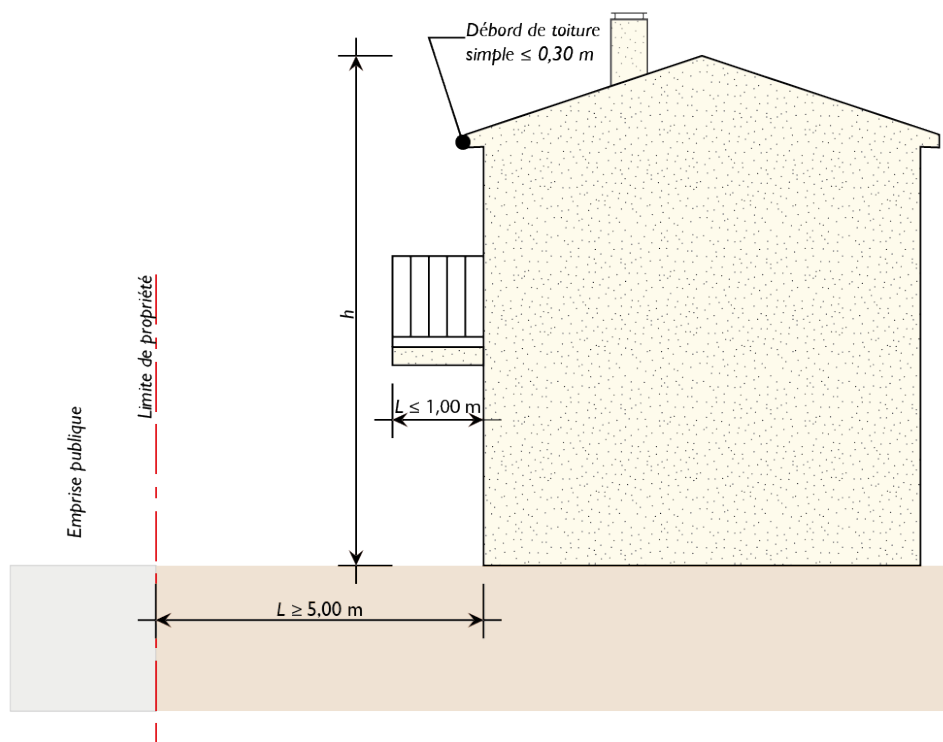


Schéma illustratif : principe de retrait des constructions par rapport aux limites sur emprises publiques

À l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué de deux côtés égaux d'au moins 5,00 mètres sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes.

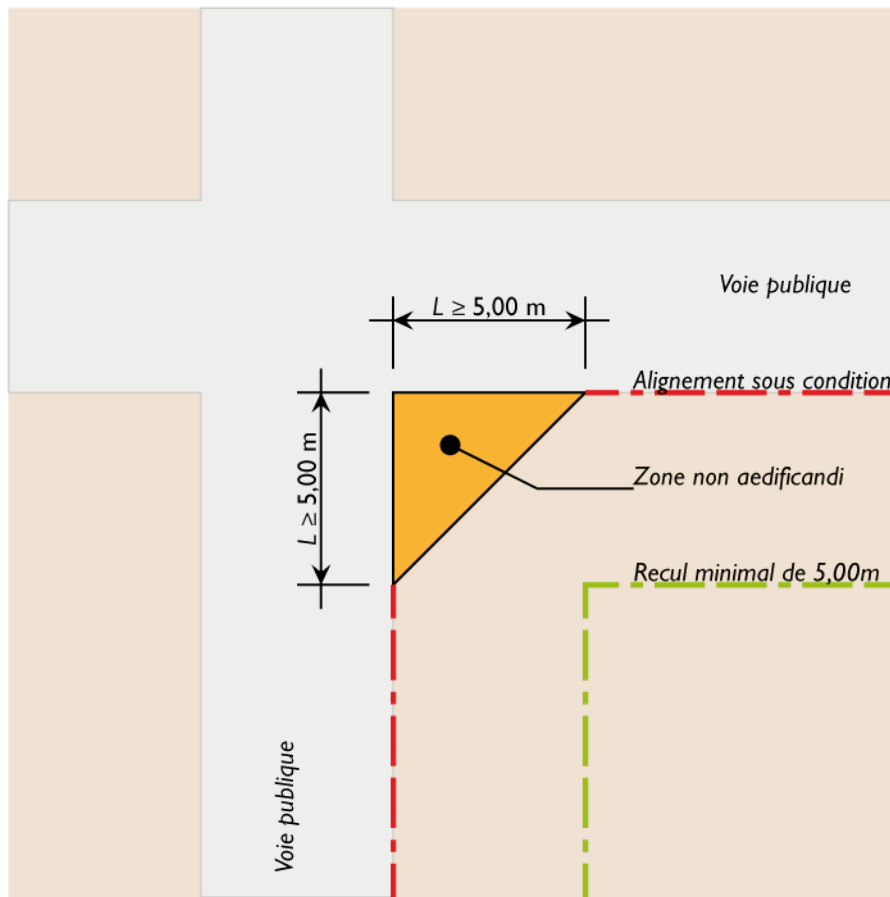


Schéma prescriptif : recul des constructions minimal à l'intersection de deux voies

En UBb, les constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 3,00 mètres par rapport limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux débords de toiture simples (non soutenus par un poteau) inférieurs ou égaux à 0,30 mètre,
- et aux éléments de modénature,

Par ailleurs, dans opérations d'ensemble et groupes d'habitations, qui font l'objet d'un permis d'aménager ou d'un permis valant division, il sera possible d'autoriser une implantation en limite séparative dans le cadre du projet d'aménagement, à l'exception des limites de l'opération.

Il est également admis l'implantation en limite séparative (sous réserve que le linéaire construit sur toutes les limites séparatives confondues n'excède pas 10m) pour des constructions :

- Qui n'excèdent pas une hauteur totale de 4m.
- Ou/et pour celles qui sont adossées à une construction de gabarit supérieur ou identiques de l'autre côté de la mitoyenneté.

En UBb, les constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

En UBc, les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

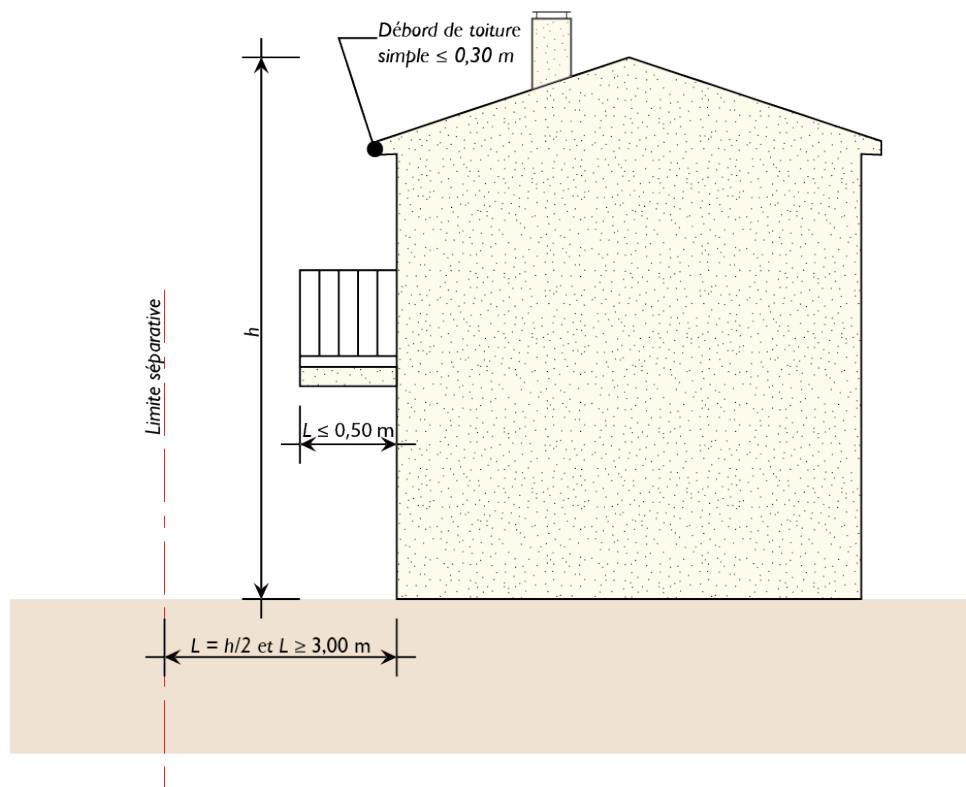


Schéma illustratif : principe de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation des piscines et des constructions annexes

Les bassins de piscines doivent être implantés à au moins 3,00 mètres de toute limite.

Les locaux techniques peuvent être implantés en limites séparatives sous réserve qu'ils soient conçus de manière à occasionner une moindre gêne pour le voisinage et qu'un isolement acoustique soit réalisé. À défaut d'une implantation en limite séparative, un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives sera réalisé.

En UBb, la hauteur maximale des annexes en limite séparative est de 3,50 mètres. Les annexes non contiguës à la construction principale s'implanteront avec un retrait d'au moins 2,00 mètres des limites séparatives.

Implantation des constructions, installations et aménagement aux abords des cours d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées ne peut être implantée dans une bande de 20 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cadastré et non cartographié par le PPRI et l'Atlas des zones inondables.

De même, tous nouveaux travaux de remblayage ou d'exhaussement dans une bande de 20 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cadastré et non cartographié par le PPRI et l'Atlas des zones inondables est interdit.

La distance de 20 mètres est comptée horizontalement en tout point des constructions, installations, remblais et déblais. Les demandes de travaux devront justifier sur le plan masse du respect de cette prescription en tout point.

Les cours d'eau soumis à cette disposition sont ceux représentés sur la carte IGN Scan 25.

Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, les façades sont divisées en section d'au plus 20,00 mètres et la hauteur est mesurée au centre de chacune des sections.

La hauteur totale maximale est fixée à 8,50 mètres, correspondant à un rez-de-chaussée et un étage maximum, avec possibilité d'aménagement sous comble (R+I+C).

En **UBa**, la hauteur totale maximale des constructions est 13,00 mètres, soit un rez-de-chaussée et trois étages (R+3), mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

En **UBc**, la hauteur totale maximale des constructions est de 7,00 mètres, mesurée à partir du terrain naturel au faîtage ou à l'acrotère, soit un rez-de-chaussée et un étage (R+I).

Pour les équipements publics, la hauteur totale maximale autorisée est de 10,00 mètres.

Article 5. UB – STATIONNEMENT

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

La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile.

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La dimension minimale d'une place de stationnement véhicule est de 5,00 x 2,50 mètres. La conception des emplacements vélos s'inspirera du guide du Ministère de l'égalité des Territoires et du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie joint en annexe.

1. Pour les logements

Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par logement.

Dans le cadre d'une division en plusieurs logements d'une construction existante, la règle ci-dessus s'applique.

Dans les lotissements, il sera réalisé, en plus des obligations ci-dessus, 0,5 place de stationnement véhicule sur les voies et emprises publiques pour chaque unité de logement.

Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser du stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Dans ce cas, le pétitionnaire devra joindre à sa demande une note et un plan coté de la distance comptée linéairement le long des voies justifiant de la proximité relative des places de stationnement par rapport au principal accès piéton de l'opération.

En **UBa**, il sera réalisé un minimum d'une place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par logement.

En **UBb**, il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par logement.

Pour les hébergements

Le nombre de stationnement pour les hébergements sera proportionné aux besoins spécifiques de chaque établissement en fonction du public accueilli. En outre, il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par emploi et 1 emplacement vélo pour 5 emplois, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- 1 place de stationnement véhicule pour 4 personnes hébergées et 1 emplacement vélo pour 10 unités d'hébergement.

Pour les bureaux

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les hébergements hôteliers et touristiques

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par emploi et 1 emplacement vélo pour 5 emplois, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- 1 place de stationnement véhicule par unité d'hébergement et 1 emplacement vélo pour 4 unités d'hébergement.

Pour les salles d'art et de spectacles et les restaurants

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par emploi ;
- 1 place de stationnement véhicule pour 5 personnes accueillies, toujours arrondi à l'unité supérieure.

Pour l'artisanat, le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser du stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Dans ce cas, le pétitionnaire devra joindre à sa demande une note et un plan coté de la distance comptée linéairement le long des voies justifiant de la proximité relative des places de stationnement par rapport au principal accès piéton de l'opération.

Article 6. UB – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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 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, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures

Les toitures à pentes multiples auront une pente comprise entre 20% et 33%. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes dès lors que les pentes de toiture ne sont pas modifiées ainsi qu'aux vérandas.

Les toits-terrasses sont autorisés sur la surface totale des toitures. Elles pourront être accessibles ou inaccessibles.



Couverture

Les toitures à pentes seront soit :

- en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, méridionale et à emboîtement, de teinte claire (rosé par exemple). Les éléments de toiture type chatière, faîtière, lanterne ou poinçon seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.
- en zinc naturel ;
- en verre pour les vérandas, puits de lumière et verrières.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude sont autorisées sous réserve d'être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Dans le cas d'une toiture terrasse, les installations solaires ou photovoltaïques devront être dissimulées par l'acrotère.

Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes.

Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les enduits de façade de finition écrasé ou rustique sont interdits.

Les constructions en bois peuvent être admises ; elles doivent respecter la configuration du bâti existant. Dans ce cas, des disparités de teinte peuvent exister avec les façades traditionnelles.

Menuiseries

La couleur des volets devra s'harmoniser avec celle des fenêtres, portes, portes-fenêtres.

La couleur des menuiseries se conformera au nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les volets roulants en PVC ou aluminium sont autorisés. Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits, les poses sous linteau sont admises sous réserve que les qualités architecturales de la construction ne soient pas altérées et que leur teinte s'harmonise avec celle des façades et des menuiseries.

Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Article 7. UB – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Emprise au sol des constructions

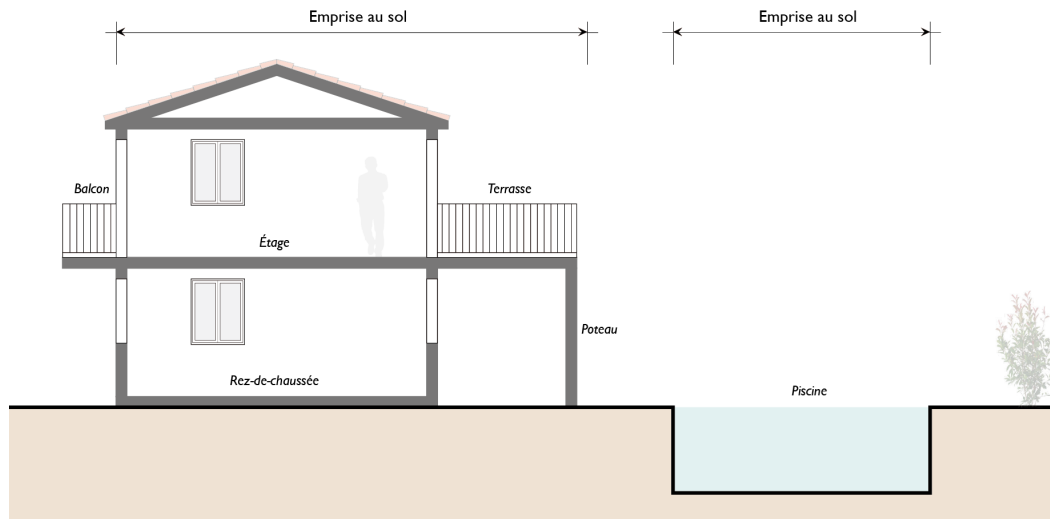
L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.

En UBc, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30%.



Sont compris dans l'emprise au sol, les constructions et/ou la projection au sol des constructions suivantes :

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



Schémas explicatifs : éléments de constructions formant de l'emprise au sol ou non

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise au sol pourra atteindre 60% sur l'ensemble du périmètre.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les bâtiments et constructions d'intérêt collectif et services publics.

Espaces libres et plantations

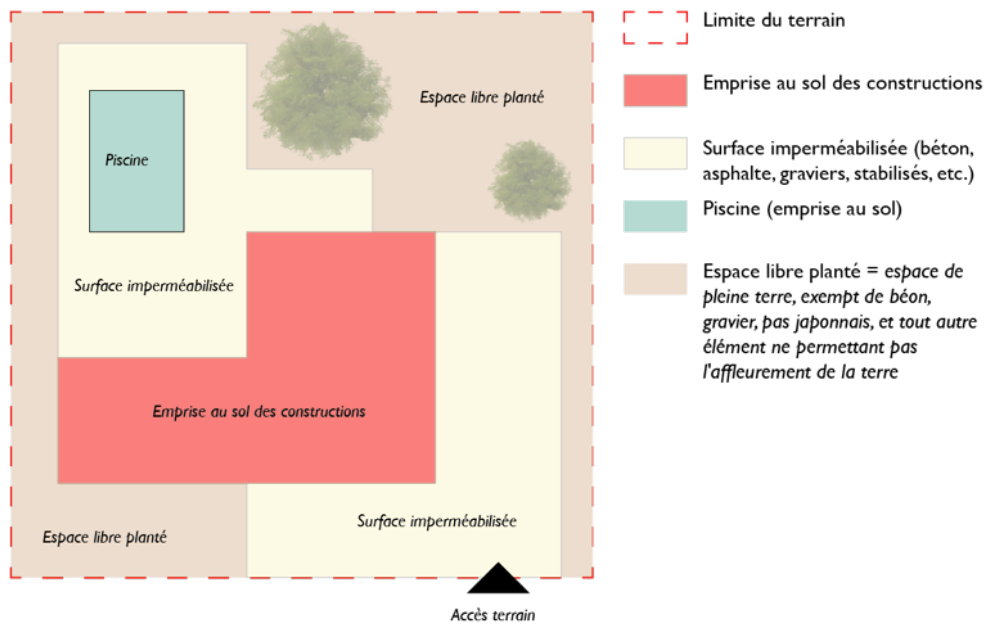
Les espaces libres sont des surfaces non imperméabilisées, laissées en terre naturelle.

Le coefficient d'espace libre est fixé à 30% de l'assiette foncière de la construction.

En UBc, le coefficient d'espace libre est de 50%.

Dans les opérations d'ensemble, 10% de la superficie totale de l'opération doit être consacrée aux espaces libres plantés ouverts au public. Les ouvrages de rétention des eaux de pluie pourront compter dans les espaces libres dès lors qu'ils permettent un accès libre pour des usages récréatifs et/ou ludiques (absence de clôture).

Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.



Schémas explicatifs : définition de l'espace libre

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m², y compris les ouvrages de rétention perméables.

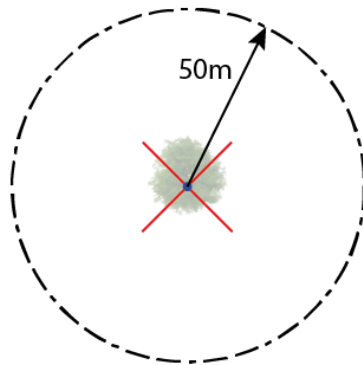
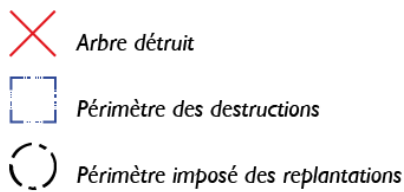
Les aires de stationnement des emprises publiques doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m². Le paysagement des aires de stationnement favorisera l'ombrage naturel des voies et emprises publiques.

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation dans les espaces libres.

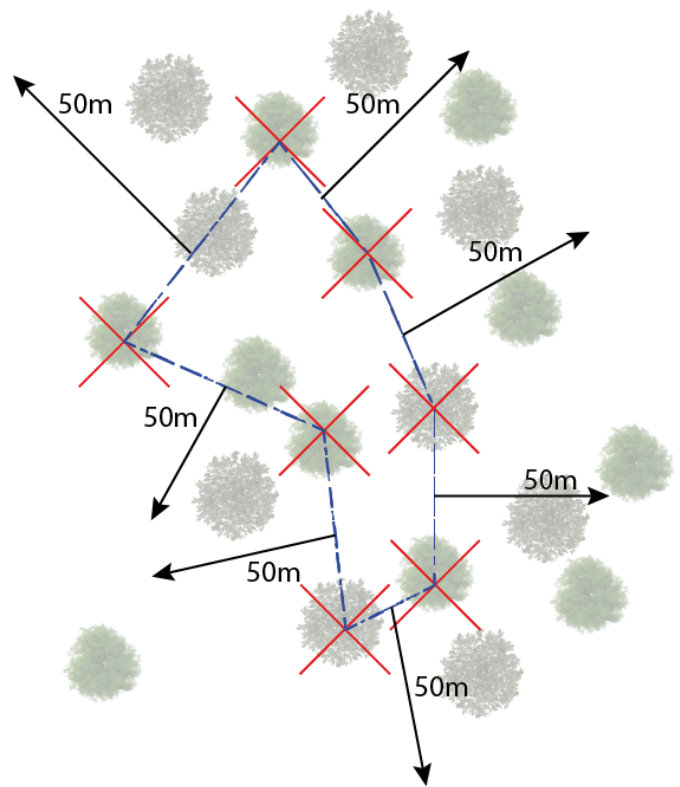
Éléments et espaces protégés

Les éléments boisés repérés au plan de zonage et protégés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. En outre :

- Lorsqu'il s'agit d'un espace boisé, il convient de se reporter aux articles L.113-2 et L.421-4 du code de l'urbanisme relatifs aux EBC et déclarations préalables.
- Lorsqu'il ne s'agit pas d'espace boisé, les espaces protégés sont réputés inconstructibles. Seuls des aménagements perméables (gravier, stabilisé...) et réversibles sont admis dans ces espaces.
- Lorsqu'il s'agit d'un espace paysager protégé au titre de l'article L.151-19, il sera exigé, pour toute destruction, la replantation sur le site des destructions du même nombre de sujets détruits et de la même essence.
- Lorsqu'il s'agit d'un espace paysager protégé au titre de l'article L.151-23, il sera exigé, pour toute destruction, la replantation sur le site des destructions du même nombre de sujets détruits d'une essence dont la silhouette est équivalente à âge adulte (houppier et hauteur).
- Lorsqu'il s'agit d'un espace écologique protégé au titre de l'article L.151-23, il sera exigé, pour toute destruction, la replantation dans un périmètre d'au plus 50 mètres du site des destructions de 2 fois le nombre de sujets détruits et de la même essence.
- Lorsqu'il s'agit d'un espace protégé à créer, les plantations se composent d'arbres et arbustes, disposés sans ordonnancement régulier. Les espèces à planter seront définies avec la commune au regard des enjeux écologiques et paysagers.



Périmètre applicable pour destruction d'un arbre isolé



Périmètre applicable pour destruction d'un groupement d'arbres

Définition : Périmètre imposé pour replantation en cas de destruction d'un espace écologique protégé au titre de l'article L.151-23

Clôtures

➤ Aspects généraux

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres.

Pour les équipements publics d'enseignement, la hauteur maximale des clôtures est de 3,00 mètres.

Un dépassement de la hauteur pourra être admis pour la réalisation de piliers de portails et portillons, dans la limite de 0,30 mètre au-dessus de la cote finie du mur de clôture, chapeau compris.

Des hauteurs différentes des murs pourront être admises en fonction de la topographie des lieux. Lorsque le terrain présente d'une pente supérieure à 5%, les clôtures seront édifiées en redan dont chaque section composant le mur sera au plus égale à 10,00 mètres. La hauteur maximale de 1,80 mètre sera alors mesurée au milieu de la section (Cf. croquis).

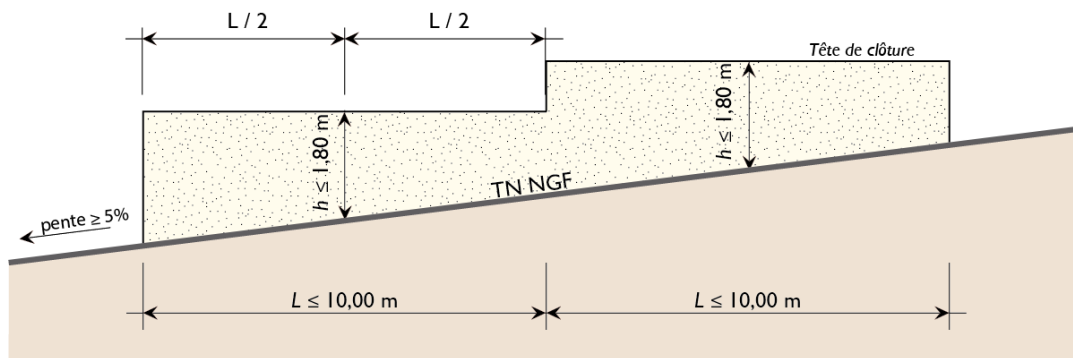


Schéma illustratif : intégration des clôtures sur les terrains à fort dénivelé

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction. Si le mur n'est pas bâti en pierre, il devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades de la construction, il ne sera pas autorisé de couleurs ou teintes trop éloignées l'une de l'autre (ocre orangé et gris par exemple).

De plus, les clôtures qui ne sont pas bâties en pierre doivent être enduites sur toutes leurs faces. Les enduits écrasés sont interdits.

L'ensemble des clôtures devra être doublé d'une haie végétale composée d'au moins trois essences locales sélectionnées parmi la palette végétale jointe en annexe. Les haies pourront dépasser la hauteur maximale fixée ci-dessus, dans la limite de 2,00 mètres.

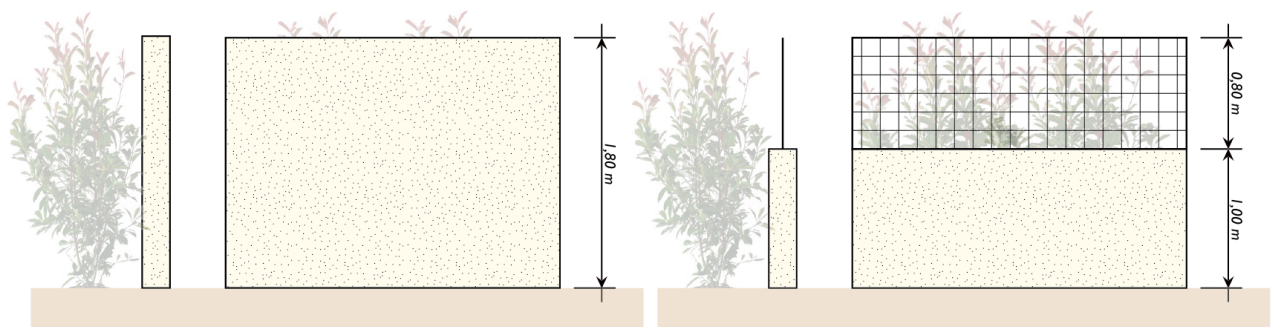
Les éléments occultants tels que voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Les murs de clôture existant en pierre seront préservés. Ils pourront, éventuellement, être surmontés d'un grillage. La construction d'un mur maçonné sur un mur en pierre est interdite. Le rehaussement des murs en pierre devra se faire avec un matériau de qualité identique (type de pierre, couleur...).

➤ Cas des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques

La hauteur est mesurée à partir du niveau fini des voies et emprises publiques.

Les clôtures se composeront soit d'un mur maçonné plein sur toute sa hauteur, soit d'un mur bahut de 1,00 mètre surmonté d'un grillage.



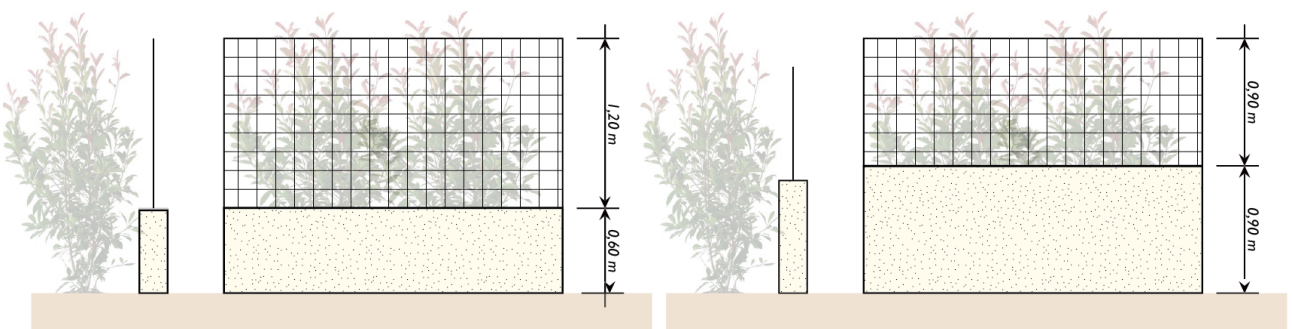
Schémas illustratifs : composition des clôtures sur emprises publiques

Dans les opérations d'ensemble, les clôtures seront traitées à l'identique (couleur, finition, hauteur, haie).

Des adaptations sur les coloris vis-à-vis des règles ci-dessus seront admises.

➤ Cas des clôtures entre limites séparatives

Elles pourront être composées soit d'un mur bahut de 0,40 mètre à 0,80 mètre de haut et surmontées d'un grillage de 1,20 mètre à 0,80 mètre, soit d'un grillage sur toute la hauteur. Les murs pleins toute hauteur sont également autorisés.

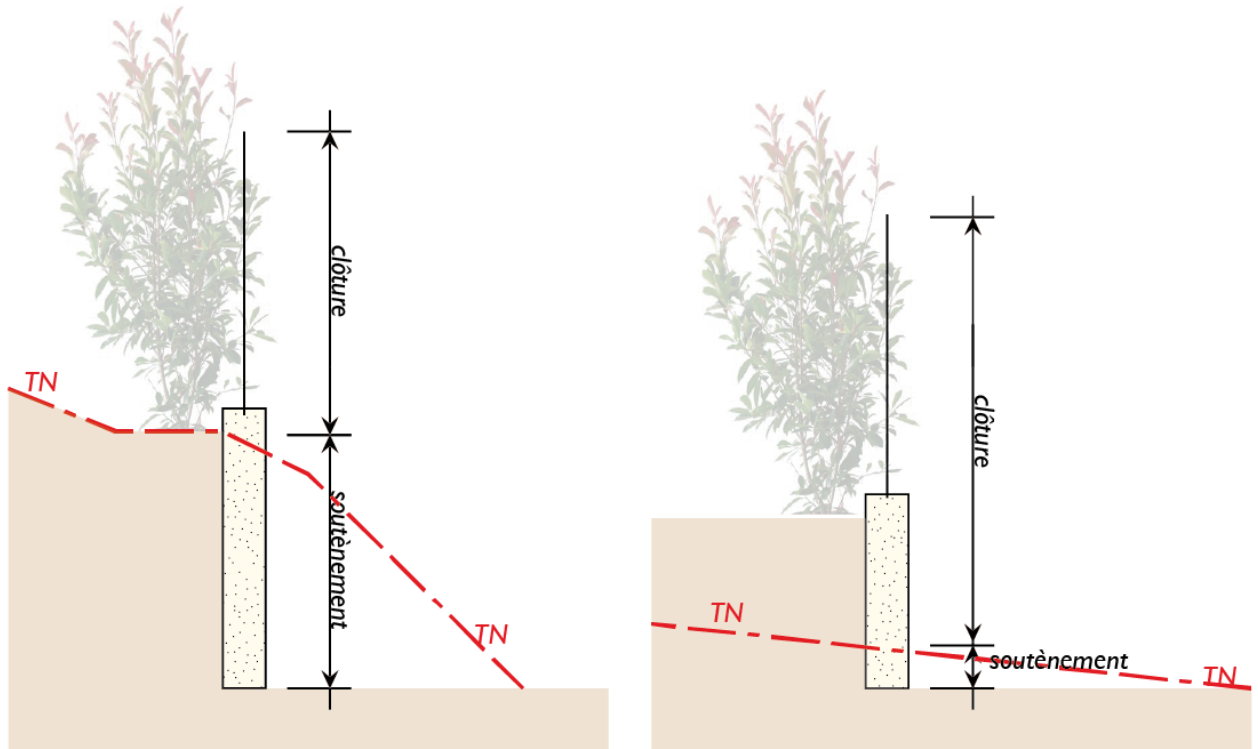


Schémas illustratifs : composition des clôtures sur limites séparatives

Dans les opérations d'ensemble, les clôtures entre limites séparatives devront faire l'objet d'une règle commune pour leur édification sur l'ensemble du périmètre.

➤ Cas des soutènements

Il est rappelé que tout soutènement retenant des terres en remblais est assimilé à une clôture et non à un soutènement (CE, 18 novembre 1992, n°97363, Commune de Fuveau).



Schémas explicatifs : définition du soutènement

Les soutènements peuvent être surmontés d'une clôture. Tout élément disposé en tête de soutènement est assimilé aux clôtures. Leur hauteur maximale est limitée à 1,60 mètres. Les murs de clôture sont limités à 0,30 mètres sur les soutènements.

Les clôtures sur soutènement donnant sur les voies publiques se composeront d'un grillage rigide ou d'un barreaudage. Les grillages et barreaudage pourront éventuellement être disposés sur un mur bahut d'au plus 0,30 mètre de hauteur.

Les clôtures sur soutènement donnant sur un espace public hors voirie (espace vert ou cheminement doux) se composeront d'un grillage rigide. Les grillages pourront éventuellement être disposés sur un mur bahut d'au plus 0,30 mètre de hauteur.

Les clôtures sur soutènement donnant sur une limite séparative se composeront d'un grillage à simple torsion. Les grillages pourront éventuellement être disposés sur un mur bahut d'au plus 0,30 mètre de hauteur.

Compteurs - Boîte aux lettres

➤ Compteurs

Les compteurs techniques, eau, électricité, gaz et télécommunication, seront regroupés de préférence.

➤ Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres devront être encastrées et/ou dissimulées dans les clôtures.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. UB – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Accès en bordure de voie bordée d'arbres

➤ Cas des aménagements d'ensemble

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune solution n'est possible, la voirie de l'opération peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes. Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres.

➤ Cas des constructions isolées

La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres ;
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 25 logements. Par dérogation, pour les voiries existantes, les règles de desserte dans les voies en impasse pourront être différentes, sous réserve de justifier le respect des règles de sécurité.

Une voie nouvelle à sens unique à une largeur minimale de 5,00 mètres, comprenant un espace piéton d'au moins 2,00 mètres.

Une voie nouvelle à double sens à une largeur minimale de 7,00 mètres, comprenant un espace piéton d'au moins 2,00 mètres.



Article 9. UB – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés de préférence en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

1. Eau potable

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

Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Assainissement eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

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

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder.

Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120L/m² imperméabilisé sous forme de noue ou de bassin de rétention.

Par ailleurs, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement devra se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Électricité - Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et réalisée en torsadé.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.



Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.





DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

1. Caractère de la zone

La zone UC concerne le Peyrou, secteur en cours de développement dans le cadre de Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) et urbanisé. Les constructions doivent respecter le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères établi lors du dépôt de permis d'aménager de la zone.

La zone UC n'est concernée par aucune Servitude d'Utilité Publique.

La zone UC est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue d'élargir des voies existantes ;
- une servitude de mixité sociale applicable sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

Le secteur du Peyrou est concerné par Programme d'Aménagement d'Ensemble.

La zone UC est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » FAIBLE. Les constructions doivent respecter un ensemble de mesure permettant de limiter l'ampleur du phénomène joint en annexe du présent règlement.

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article I. UC – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacle	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Les usages du sol suivants sont interdits :

- dépôt à l'air libre ou non,
- aires de camping et de caravanning,
- habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- antennes érigées sur mât,
- installations de stockage et traitements des déchets,
- exhaussements des sols de plus de 3,00 mètres, mesuré à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas nécessaires aux constructions et leurs annexes (y compris les piscines) autorisées ci-dessus.



Article 2. UC – CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable.

Les affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions autorisées, notamment pour la création de sous-sols et rampes d'accès, et à la réalisation de piscines. Les affouillements n'excéderont pas 3,00 mètres de profondeur, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de l'affouillement.

Article 3. UC – MIXITE SOCIALE

Les opérations d'ensemble consacreront une part minimale à la réalisation de logements aidés. Cette part est fixée à 30% du nombre total de logements à produire sur l'opération.

SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. UC – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront édifiées à l'alignement ou avec un retrait de 5,00 mètres par rapport aux voies publiques et emprises publiques. Dans les opérations d'ensemble, le retrait minimal pourra être porté à 3,00 mètres par rapport aux voies publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions d'une hauteur maximale de 8,50 mètres peuvent être édifiées en limite séparative ou avec un retrait d'au moins 3,00 mètres.

Les constructions d'une hauteur comprise entre 8,50 mètres et 15,00 mètres doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5,00 mètres des limites séparatives dès lors qu'elles ne sont pas mitoyennes avec une autre construction de même gabarit.

Implantation des piscines et des constructions annexes

Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de toute limite.

Les locaux techniques peuvent être implantés en limites séparatives sous réserve qu'ils soient conçus de manière à occasionner une moindre gêne pour le voisinage et qu'un isolement acoustique soit réalisé. À défaut d'une implantation en limite séparative, un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives sera réalisé.

Les barbecues peuvent être implantés en limite séparative en respectant une hauteur maximale de 2,00 mètres par rapport au terrain naturel, hors souche.

Les autres constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative sur une longueur cumulée maximale de 10,00 mètres (annexes et construction principale).

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

Les constructions non contiguës dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est supérieure à 3,50 mètres devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée.



Les constructions non contiguës dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 3,50 mètres pourront s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur totale de l'annexe concernée.

Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou jusqu'à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, les façades sont divisées en sections d'au plus 30,00 mètres et la hauteur est mesurée au centre de chacune des sections.

La hauteur totale maximale est fixée à 15,00 mètres, composée d'au plus un rez-de-chaussée et 3 étages (R+3).

Article 5. UC – STATIONNEMENT

La dimension minimale d'une place de stationnement véhicule est de 5,00 x 2,50 mètres. La conception des emplacements vélos s'inspirera du guide du Ministère de l'égalité des Territoires et du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie joint en annexe.

Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

1. Pour les logements

Il sera réalisé :

- au moins 1,5 places de stationnement ou de garage par logement pour les constructions à usage d'habitat collectif et 0,5 emplacement vélo par logement.
- au moins deux places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitat individuel et 1 emplacement vélo par logement. Au moins une de ces places sera ouverte sur le domaine public et aura pour dimension minimale 3,00 m x 5,00 m.

Dans les opérations d'ensemble, il sera réalisé, en plus des obligations ci-dessus, 0,5 place de stationnement véhicule sur les voies et emprises publiques pour chaque unité de logement.

Dans le cadre d'une division en plusieurs logements d'une construction existante, les règles ci-dessus s'appliquent.

Pour les hébergements

Le nombre de stationnement pour les hébergements sera proportionné aux besoins spécifiques de chaque établissement en fonction du public accueilli. En outre, il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par emploi et 1 emplacement vélo pour 5 emplois, toujours arrondi à l'unité supérieure.

Pour les constructions à usage commercial et d'activités de services

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement par emploi et un emplacement vélo pour 5 emplois.

Les aires de stationnement pour la clientèle seront proportionnées aux besoins. Une notice justificative des besoins sera jointe aux demandes d'urbanisme.

Pour les bureaux, y compris les bâtiments publics

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par tranche de 40 m² de surface de plancher.



Article 6. UC – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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 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.

Le nuancier de couleurs applicable sur la commune est disponible en mairie et est joint en annexe du PLU.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures

Les toitures à pentes sont autorisées. Elles auront une pente comprise entre 28% et 33%. Des pentes de toitures inférieures seront autorisées pour les vérandas. Des débords de toiture seront réalisés, ils seront de 0,30 mètre par rapport au nu fini des façades. Le faîtage sera parallèle à au moins une des voies qui borde le terrain.

Les toits-terrasses sont autorisés sur la surface totale des toitures. Elles pourront être accessibles ou inaccessibles. Les toits-terrasses ne doivent pas porter atteinte à l'intimité de la parcelle voisine, ils seront inaccessibles à moins de 4,00 mètres des limites.

Couverture

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, à grandes ondes de teinte claire (rosée par exemple). Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites. Les génoises, décorations de faîtage, corniches moulurées, pignes de pin en finition de toit sont interdites.

Pour les toits-terrasses, les acrotères devront avoir une hauteur minimale de 0,60 mètre afin de permettre de dissimuler des éléments techniques.

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Ces installations ne doivent pas couvrir plus de 70% de la surface totale des couvertures de la construction. Dans le cas d'une toiture terrasse, les installations solaires ou photovoltaïques devront être dissimulées par l'acrotère.

Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes.

Tout ornement et toute fantaisie architecturale sont proscrits (enjolvures, exubérances, rajouts, garnitures, fers forgés trop travaillés, faux décors, arcature indépendante, balustre...). Les matériaux synthétiques et reconstitués évoquant la pierre ou le bois sont interdits.

Les enduits seront talochés ou grattés fins. Les enduits plastiques, les enduits projetés à la truelle à grains grossiers, les enduits écrasés et les enduits projetés à gouttelettes ou de type tyrolien sont interdits.

Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

L'utilisation de la pierre locale, du métal, du bois ou du verre sont autorisés de manière ponctuelle.

Percements, ouvertures

Les arcades ou arc de fantaisie en linteau sont interdits, aussi bien pour les portes, portes de garages et fenêtres que pour les auvents. Tous les linteaux des constructions doivent être droits.

Les ouvertures autres que les portes, les portes-fenêtres et baies vitrées, les portes de garage et les vitrines commerciales, auront des proportions rectangulaires de telle façon que la hauteur soit 1,2 à 1,5 fois supérieur à la largeur.



Menuiseries

La couleur des menuiseries se conformera au nuancier joint en annexe du présent règlement.

➤ Fenêtres, portes-fenêtres, portes et portes de garage, portails et portillons

Elles seront de préférence en bois de teinte naturelle, ou en métal laqué selon la palette de couleurs ci-après. Le PVC blanc est autorisé.

➤ Volets

Les volets persiennés sont autorisés. Les volets avec écharpe en « Z » ou à ferrage apparent sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés. Les coffres de volets roulants doivent être intégrées au bâti, ils ne seront ni en saillie de façade, ni sous linteau.

➤ Habillage des débords de toiture

Les débords de toiture seront obligatoirement habillés. Leur teinte sera en harmonie avec celle des façades et des menuiseries parmi le nuancier joint en annexe du règlement.

Ferronneries

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie pourra être réalisé en métal. Dans ce cas, ces éléments auront la même teinte que les menuiseries. L'utilisation du bois est interdite pour les garde-corps, sauf pour les mains courantes.

Les barreaudages horizontaux sont à préférer.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront teinte sera en harmonie avec celle des façades et des menuiseries parmi le nuancier joint en annexe du règlement. Les gouttières et descentes en PVC de section circulaire seront à éviter, l'acier et les sections carrées ou rectangulaires sont à privilégier.

Façades commerciales

Les façades commerciales, ou vitrines commerciales, pourront avoir de larges ouvertures vitrées.

Le système d'occultation des vitrines devra être entièrement dissimulé en partie haute du bâti.

Les menuiseries et systèmes d'occultation devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement et être en harmonie avec les façades et autres éléments de menuiserie, de ferronnerie ou de zinguerie de la construction. Le cas échéant, leur couleur sera identique avec les autres menuiseries de la même construction.

Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2,00 mètres de ces limites. Dans le cas d'une pose sur toit-terrasse, les éléments techniques doivent être implantés à 2,50 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

La pose d'antennes et de paraboles en façade donnant sur les voies et emprises publiques est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.



Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

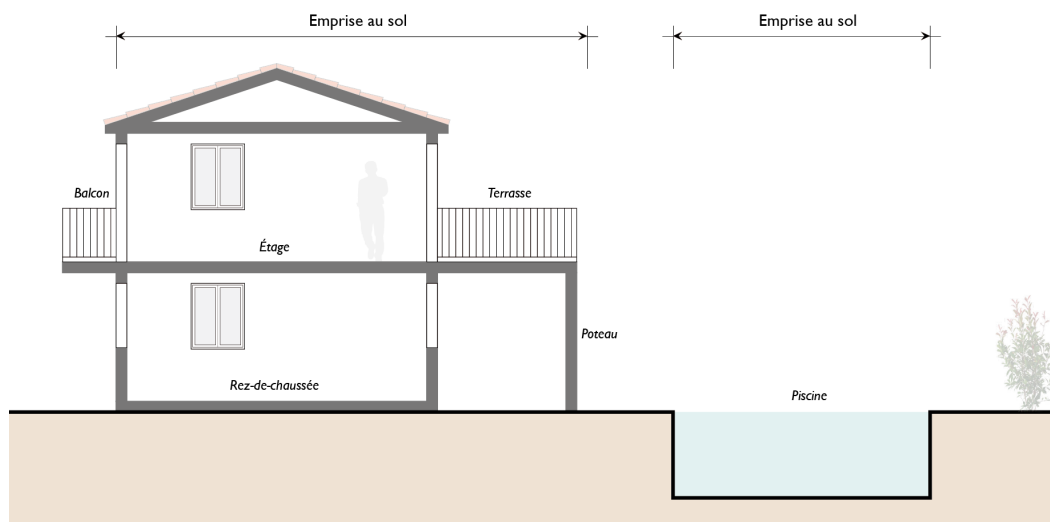
Article 7. UC – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.

Sont compris dans l'emprise au sol, les constructions et/ou la projection au sol des constructions suivantes :

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



Schémas explicatifs : éléments de constructions formant de l'emprise au sol ou non

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les bâtiments et constructions d'intérêt collectif et services publics.

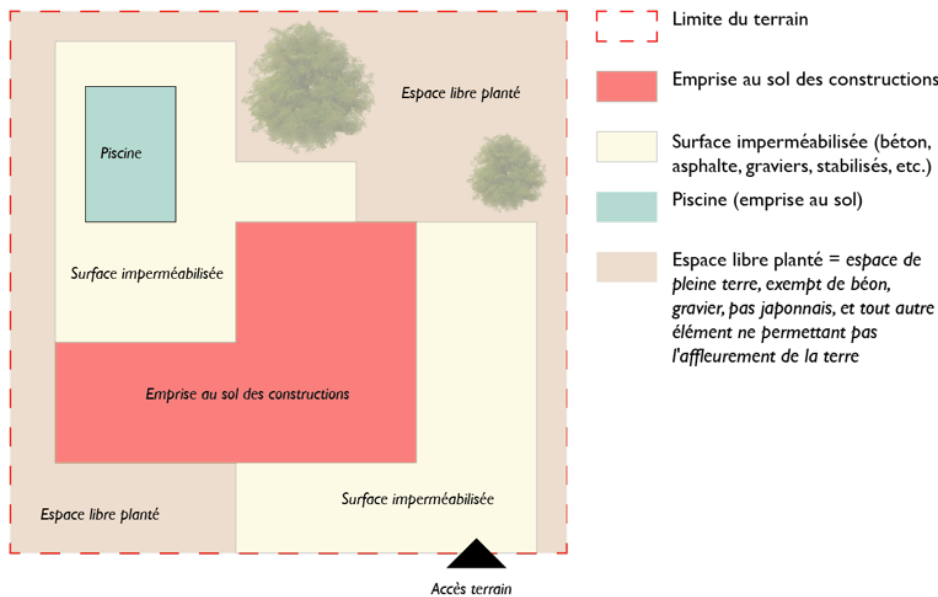
Espaces libres et plantations

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

Le coefficient d'espace libre est fixé à 15% de l'assiette foncière de la construction.

Dans les opérations d'ensemble, 20% de la superficie totale de l'opération doit être consacrée aux espaces libres plantés ouverts au public, dont au moins 10% d'un seul tenant. Les ouvrages de rétention des eaux de pluie pourront compter dans les espaces libres dès lors qu'ils permettent un accès libre pour des usages récréatifs et/ou ludiques (absence de clôture).

Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.



Schémas explicatifs : définition de l'espace libre

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m², y compris les ouvrages de rétention perméables.

Les aires de stationnement des emprises publiques doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m². Le paysagement des aires de stationnement favorisera l'ombrage naturel des voies et emprises publiques.

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation dans les espaces libres.

Éléments et espaces protégés

Les éléments boisés repérés au plan de zonage et protégés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. En outre :

- Lorsqu'il s'agit d'un espace boisé, il convient de se reporter aux articles L.113-2 et L.421-4 du code de l'urbanisme relatifs aux EBC et déclarations préalables.
- Lorsqu'il ne s'agit pas d'espace boisé, les espaces protégés sont réputés inconstructibles. Seuls des aménagements perméables (gravier, stabilisé...) et réversibles sont admis dans ces espaces.
- Lorsqu'il s'agit d'un espace paysager protégé au titre de l'article L.151-19, il sera exigé, pour toute destruction, la replantation sur le site des destructions du même nombre de sujets détruits et de la même essence.
- Lorsqu'il s'agit d'un espace paysager protégé au titre de l'article L.151-23, il sera exigé, pour toute destruction, la replantation sur le site des destructions du même nombre de sujets détruits d'une essence dont la silhouette est équivalente à âge adulte (houppier et hauteur).
- Lorsqu'il s'agit d'un espace écologique protégé au titre de l'article L.151-23, il sera exigé, pour toute destruction, la replantation dans un périmètre d'au plus 50 mètres du site des destructions de 2 fois le nombre de sujets détruits et de la même essence.
- Lorsqu'il s'agit d'un espace protégé à créer, les plantations se composent d'arbres et arbustes, disposés sans ordonnancement régulier. Les espèces à planter seront définies avec la commune au regard des enjeux écologiques et paysagers.



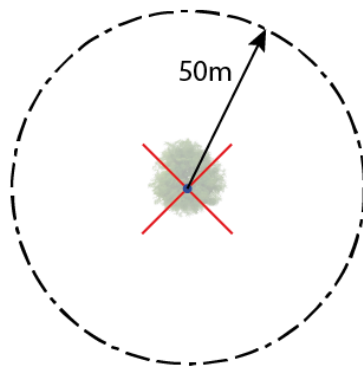
Arbre détruit



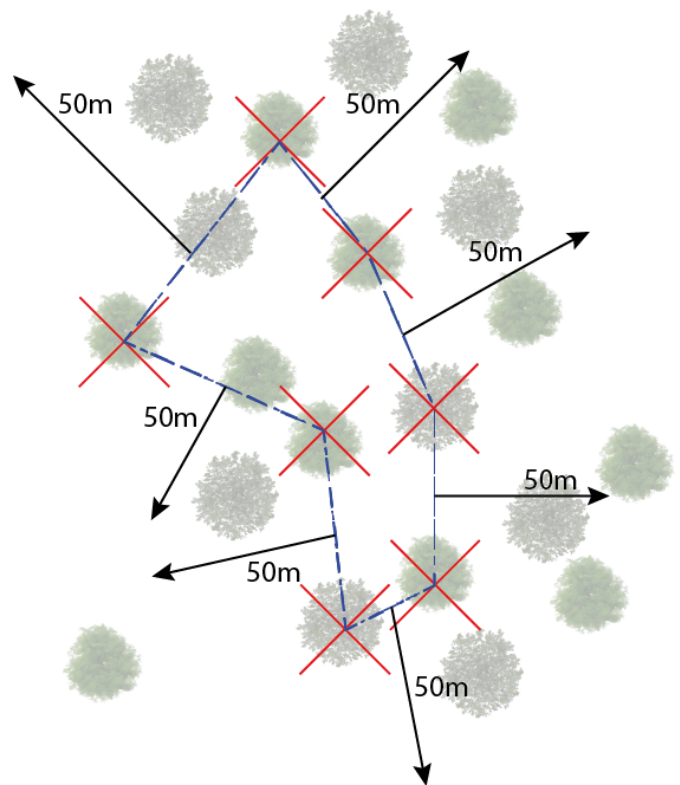
Périmètre des destructions



Périmètre imposé des replantations



Périmètre applicable pour destruction d'un arbre isolé



Périmètre applicable pour destruction d'un groupement d'arbres

Définition : Périmètre imposé pour replantation en cas de destruction d'un espace écologique protégé au titre de l'article L.151-23

Clôtures

➤ Aspects généraux

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres.

Pour les équipements publics d'enseignement, la hauteur maximale des clôtures est de 3,00 mètres.

Un dépassement de la hauteur pourra être admis pour la réalisation de piliers de portails et portillons, dans la limite de 0,30 mètre au-dessus de la cote finie du mur de clôture, chapeau compris.

Des hauteurs différentes des murs pourront être admises en fonction de la topographie des lieux. Lorsque le terrain présente d'une pente supérieure à 5%, les clôtures seront édifiées en redan dont chaque section composant le mur sera au plus égale à 10,00 mètres. La hauteur maximale de 1,80 mètre sera alors mesurée au milieu de la section (Cf. croquis).

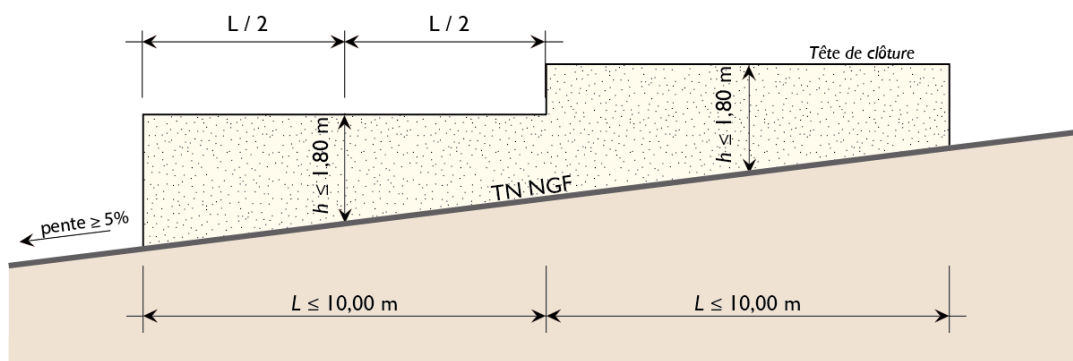


Schéma illustratif : intégration des clôtures sur les terrains à fort dénivelé

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction. Le mur devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades de la construction, il ne sera pas autorisé de couleurs ou teintes trop éloignées l'une de l'autre (ocre orangé et gris par exemple).

De plus, les clôtures qui ne sont pas bâties en pierre doivent être enduites sur toutes leurs faces. Les enduits écrasés sont interdits.

L'ensemble des clôtures devra être doublé d'une haie végétale composée d'au moins trois essences locales sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe. Les haies pourront dépasser la hauteur maximale fixée ci-dessus, dans la limite de 2,00 mètres. Les éléments occultants tels que voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante. Les haies doivent s'inscrire dans une bande de 1,00 mètre de large minimum.

Les rehausses de clôtures de nature et d'aspect différents que la clôture existante sont strictement interdites dès lors qu'elles ne se conforment pas à l'aspect décrit ci-après.

➤ Cas des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques

Les clôtures des opérations d'ensemble seront traitées à l'identique sur l'ensemble de la zone. Elles se composeront d'un mur maçonné enduit sur les deux faces sur toute la hauteur ou d'un mur bahut d'un mètre surmonté d'un grillage rigide ou d'un barreaudage de 0,80 mètre de haut.

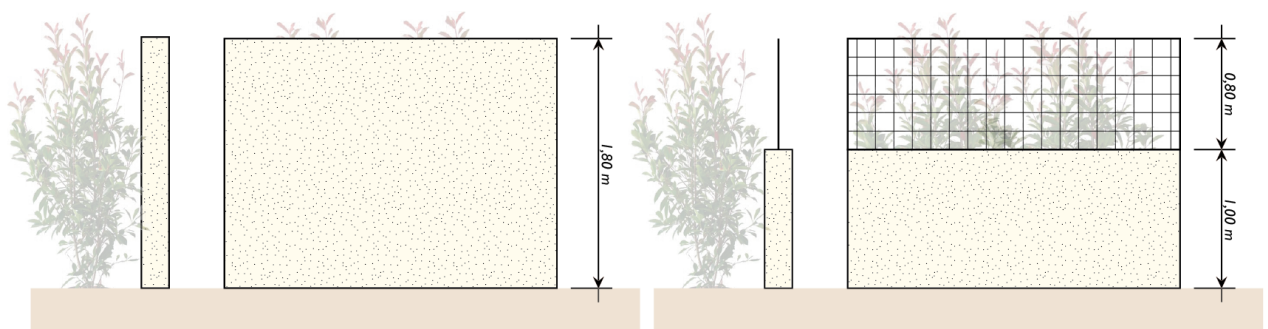


Schéma illustratif : composition des clôtures sur emprises publiques

➤ Cas des clôtures donnant sur un espace public hors voirie (espace vert ou cheminement doux)

Les clôtures seront constituées d'un grillage à maille rigide, avec ou sans mur bahut. Le mur bahut ne peut avoir une hauteur supérieure à 0,50 mètre.

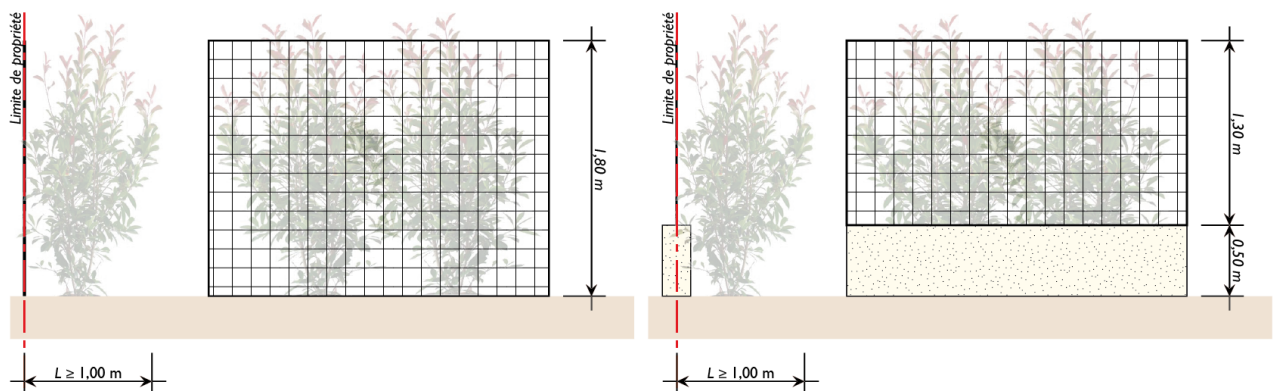


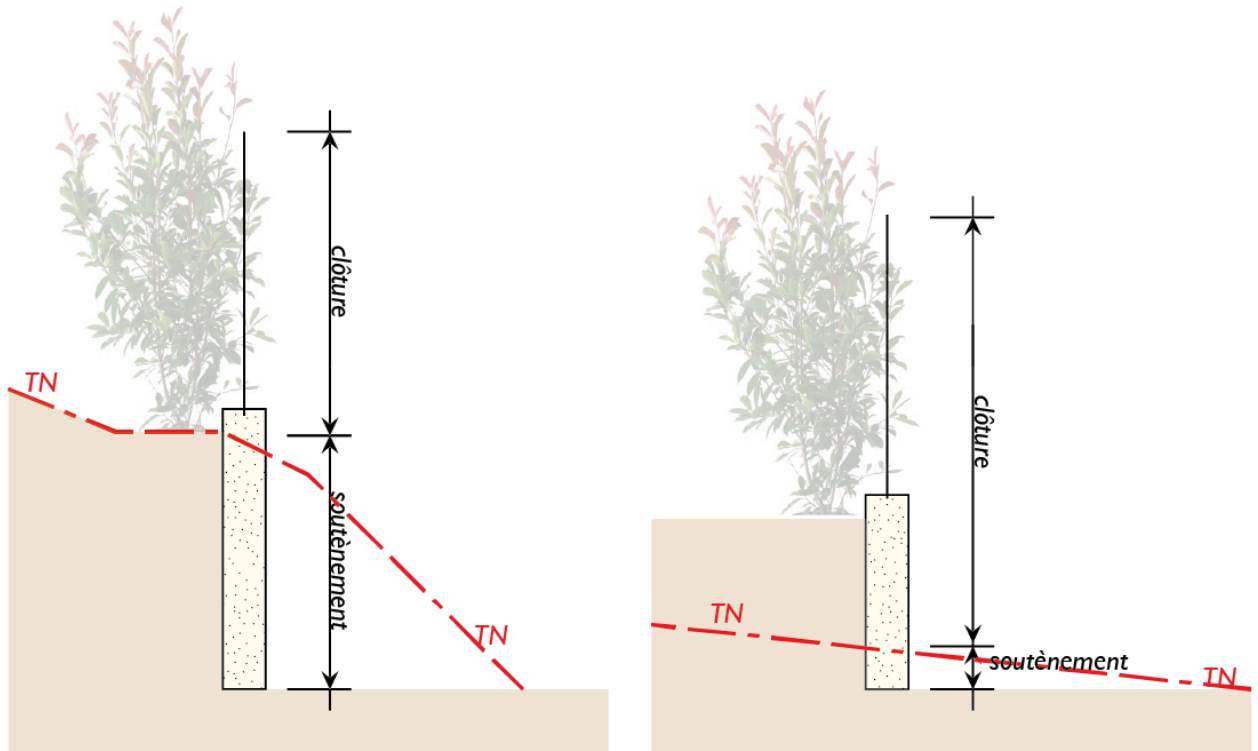
Schéma illustratif : composition des clôtures sur emprises publiques hors voirie (espace vert ou cheminement doux)

➤ Cas des clôtures entre limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives se composeront d'un grillage à simple torsion implanté sur la limite de parcelle, avec ou sans mur bahut. Le mur bahut ne peut avoir une hauteur supérieure à 0,50 mètre. Les murs pleins toute hauteur sont également autorisés.

➤ Cas des soutènements

Il est rappelé que tout soutènement retenant des terres en remblais est assimilé à une clôture et non à un soutènement (CE, 18 novembre 1992, n°97363, Commune de Fuveau).



Schémas explicatifs : définition du soutènement

Les soutènements peuvent être surmontés d'une clôture. Tout élément disposé en tête de soutènement est assimilé aux clôtures. Les clôtures sur murs de soutènements sont limitées à une hauteur de 1,60 mètres. Les murs de clôture sont limités à 0,30 mètres sur les soutènements.

Les clôtures sur soutènement donnant sur les voies et emprises publiques se composeront d'un grillage rigide ou d'un barreaudage.

Les clôtures sur soutènement donnant sur un espace public hors voirie (espace vert ou cheminement doux) se composeront d'un grillage rigide.

Les clôtures sur soutènement donnant sur une limite séparative se composeront d'un grillage à simple torsion.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. UC – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Une homogénéité sur les aménagements d'espaces publics pourra être imposée dans le cadre d'opération d'ensemble.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 logements. Par dérogation, pour les voiries existantes, les règles de desserte dans les voies en impasse pourront être différentes, sous réserve de justifier le respect des règles de sécurité.

Article 9. UC – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés de préférence en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

1. Eau potable

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

Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans traitement et sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.



Assainissement eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

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

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder.

Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120L/m² imperméabilisé sous forme de noue ou de bassin de rétention.

Par ailleurs, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement devra se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Électricité - Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et réalisée en torsadé.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.

Ordures ménagères

Toute construction doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

1. Caractère de la zone

Cette zone est en cours d'urbanisation par une opération d'ensemble, la Zone d'Aménagement Concertée Nord – quartier du Puech. Elle doit accueillir le développement résidentiel futur de Saint-André-de-Sangonis, sous forme d'habitat individuel et d'habitat collectif.

Les projets de construction doivent respecter les présentes dispositions ainsi que le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC.

La zone Uz est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- A3 : Servitude de passage des engins mécaniques d'entretien et de dépôt des produits de curage et faucardement attachées aux canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement ;
- PT2 : Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles, ouvrages de Saint-Baudille à Saint-Pargoire/Roquefort ;

La zone Uz est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue de créer une voie de liaison entre la ZAC et la route de Jonquières.
- une servitude de mixité sociale applicable sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

La zone Uz comprend, en partie, un périmètre de Zone d'Aménagement Concerté Nord, Quartier du Puech.

La zone Uz est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » FAIBLE. Les constructions doivent respecter un ensemble de mesure permettant de limiter l'ampleur du phénomène joint en annexe du présent règlement.

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article I. Uz – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacle	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Les usages du sol suivants sont interdits :

- dépôt à l'air libre ou non,
- aires de camping et de caravanning,
- habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- antennes érigées sur mât,
- installations de stockage et traitements des déchets,
- exhaussements des sols de plus de 3,00 mètres, mesuré à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas nécessaires aux constructions et leurs annexes (y compris les piscines) autorisées ci-dessus.



Article 2. UZ – CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable.

Les affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions autorisées, notamment pour la création de sous-sols et rampes d'accès, et à la réalisation de piscines. Les affouillements n'excéderont pas 3,00 mètres de profondeur, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de l'affouillement.

Article 3. UZ – MIXITE SOCIALE

Les opérations d'ensemble consacreront une part minimale à la réalisation de logements aidés. Cette part est fixée à 30% du nombre total de logements à produire sur l'opération.

SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. UZ – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions pourront être réalisées en limites sur emprises publiques. À défaut, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 1,50 mètres.

Dans les opérations d'ensemble, les constructions peuvent être implantées différemment. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative. À défaut, elles devront respecter un retrait dont 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 trois mètres.

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

Les constructions non contiguës sur une même parcelle sont interdites.

Implantation des piscines et des constructions annexes

Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de toute limite.

Les locaux techniques peuvent être implantés en limites séparatives sous réserve qu'ils soient conçus de manière à occasionner une moindre gêne pour le voisinage et qu'un isolement acoustique soit réalisé. À défaut d'une implantation en limite séparative, un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives sera réalisé.

Les barbecues peuvent être implantés en limite séparative en respectant une hauteur maximale de 2,00 mètres par rapport au terrain naturel, hors souche.

Les autres constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative sur une longueur cumulée maximale de 10,00 mètres (annexes et construction principale).



Implantation des constructions, installations et aménagement aux abords des cours d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées ne peut être implantée dans une bande de 20 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cadastré et non cartographié par le PPRI et l'Atlas des zones inondables.

De même, tous nouveaux travaux de remblayage ou d'exhaussement dans une bande de 20 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cadastré et non cartographié par le PPRI et l'Atlas des zones inondables est interdit.

La distance de 20 mètres est comptée horizontalement en tout point des constructions, installations, remblais et déblais. Les demandes de travaux devront justifier sur le plan masse du respect de cette prescription en tout point.

Les cours d'eau soumis à cette disposition sont ceux représentés sur la carte IGN Scan 25.

Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou jusqu'à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, les façades sont divisées en section d'au plus 30,00 mètres et la hauteur est mesurée au centre de chacune des sections.

La hauteur totale maximale est fixée à 15,00 mètres.

Article 5. Uz – STATIONNEMENT

La dimension minimale d'une place de stationnement véhicule est de 5,00 x 2,50 mètres. La conception des emplacements vélos s'inspirera du guide du Ministère de l'égalité des Territoires et du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie joint en annexe.

Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abatement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il sera réalisé au moins deux places de stationnement par logement pour l'ensemble de la zone.

Pour les Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et les bureaux

1 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Article 6. Uz – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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 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, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures

Les toitures à pentes sont autorisées. Elles auront une pente comprise entre 28% et 33%. Des pentes de toitures inférieures seront autorisées pour les vérandas. Des débords de toiture seront réalisés, ils seront de 0,25 mètre par rapport au nu fini des façades. Les génoises sont interdites.



Les toits-terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intimité de la parcelle voisine et qu'ils soient situés au niveau du plancher du R+I.

Couverture

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, à grandes ondes de teinte claire, vieillie de préférence. Elles peuvent être végétalisées. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites. Les génoises, décorations de faîtage, corniches moulurées, pignes de pin en finition de toit sont interdites.

Les toits-terrasses peuvent être minéralisés ou plantés. Les acrotères devront avoir une hauteur de 0,60 mètre afin de permettre de dissimuler des éléments techniques.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude sont autorisées sous réserve d'être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Dans le cas d'une toiture terrasse, les installations solaires ou photovoltaïques devront être dissimulées par l'acrotère.

Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes.

La teinte principale des façades sera le blanc cassé. Les enduits seront talochés et réalisés à la chaux hydraulique aérienne. Les enduits plastiques, les enduits projetés à la truelle à grains grossiers, les enduits écrasés et les enduits projetés à gouttelettes ou de type tyrolien sont interdits.

L'utilisation de la pierre locale, sous forme de mur maçonné ou de gabions, est autorisée pour un habillage partiel de la façade, soit un volume entier du bâtiment ou éventuellement un soubassement. La pierre peut être présente sous forme de mur maçonné ou de gabion. Les bardages bois horizontaux de teinte naturelle, ou en métal laqué sont autorisés. Les bois à vieillissement incontrôlé sont à éviter. Les matériaux synthétiques évoquant le bois sont interdits.

Les enduits de façade devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

Percements, ouvertures

Les arcades ou arc de fantaisie en linteau sont interdits, aussi bien pour les portes, portes de garages et fenêtres que pour les auvents. Tous les linteaux des constructions doivent être droits.

Une différenciation de la taille et du nombre d'ouvertures entre les façades nord et sud pourra être faite de sorte à limiter les déperditions thermiques en hiver.

Menuiseries

La couleur des menuiseries se conformera au nuancier joint en annexe du présent règlement.

➤ Fenêtres, portes-fenêtres, portes et portes de garage, portails et protillons

Elles seront de préférence en bois de teinte naturelle, ou en métal thermolaqué.

L'utilisation de fenêtres à petits carreaux est interdite.

➤ Volets

Les volets peuvent être :

- des volets roulants dont les coffres sont dissimulés à l'intérieur des bâtiments,
- des volets coulissants,
- des volets ouvrants à la française,
- des volets cachés derrière un bandeau.

Ils peuvent être réalisés notamment :



- en bois naturel à lattes horizontales jointives, persiennés ou ajourés,
- en métal laqué ou anodisé.

Les volets à barre et écharpe sont interdits.

➤ Pergolas et pare-soleils

Les structures légères, telles que les pergolas et pare-soleils, en métal ou en bois sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement à la composition des bâtiments. Ces structures peuvent être le support de :

- végétation grimpante,
- toiles tendues,
- clins de bois, de métal ou de verre.

Les portiques sont autorisés. Ils devront avoir des formes droites et simples. Toute imitation de colonne est interdite.

➤ Palette de couleur de référence

Les menuiseries devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement et être de couleur et de teinte identique sur l'ensemble de la construction.

Ferronneries

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie pourra être réalisé en métal. Dans ce cas, ces éléments auront la même teinte que les menuiseries. L'utilisation du bois est interdite pour les garde-corps, sauf pour les mains courantes.

Les barreaudages horizontaux sont à préférer.

Façades commerciales

Les façades commerciales pourront avoir de larges ouvertures vitrées. Le système d'occultation des vitrines devra être entièrement dissimulé en partie haute du bâti.

Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

La pose d'antennes et de paraboles en façade est interdite coté espace public ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Article 7. Uz – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

Le coefficient d'espace libre est fixé à 30% sur l'ensemble de la zone AUI, dont au moins 20% d'un seul tenant et en pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement et les ouvrages de rétention des eaux de pluie doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50m². La plantation de différentes espèces sera préférée.



Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.

Clôtures

➤ Aspects généraux

Les clôtures auront une hauteur de 1,60 mètres.-La hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain naturel.

Pour les équipements publics d'enseignement, la hauteur maximale des clôtures est de 3,00 mètres.

Les clôtures auront une teinte gris anthracite (RAL 7016).

L'ensemble des clôtures devra être doublé d'une haie végétale composée d'au moins trois essences locales. Les haies pourront dépasser la hauteur maximale fixée ci-dessus sans dépasser 2,00 mètres. L'utilisation d'arbustes à fleurs est à préférer.

Les éléments occultants tels que panneaux de bois, voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Les rehausses de clôtures de nature et d'aspect différents que la clôture existante sont strictement interdites dès lors qu'elles ne se conforment pas à l'aspect décrit ci-après.

➤ Cas des clôtures donnant sur une voie publique interne à la zone

Les clôtures des opérations d'ensemble seront traitées à l'identique sur l'ensemble de la zone. Elles se composeront de panneaux rigides métalliques implantés à 1,50 mètres de la limite du terrain. Une haie arbustive plantée d'au moins trois essences (fleuries ou à feuillage) sera réalisée dans la bande de 1,50 mètres entre le grillage et la voirie publique.

La réalisation de murs enduits sur les deux faces est autorisée en entrée de parcelles pour intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres et emplacements poubelles.

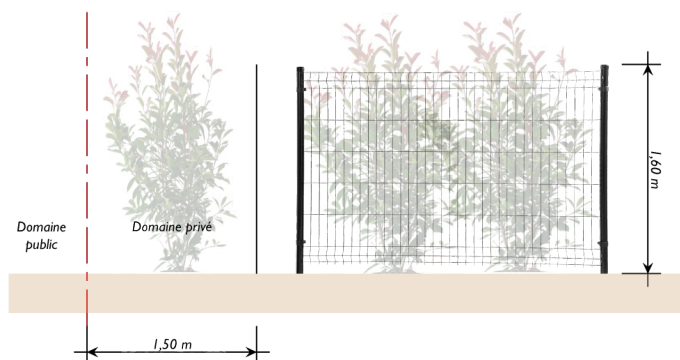


Schéma illustratif : composition des clôtures sur emprises publiques

➤ Cas des clôtures en limite de zone

Les clôtures en limite de périmètre de ZAC se composeront d'un grillage à simple torsion implanté sur la limite de parcelle. Une haie arbustive plantée d'au moins trois essences (fleuries ou à feuillage) sera réalisée dans une bande de 1,50 mètres, sur la parcelle privée.

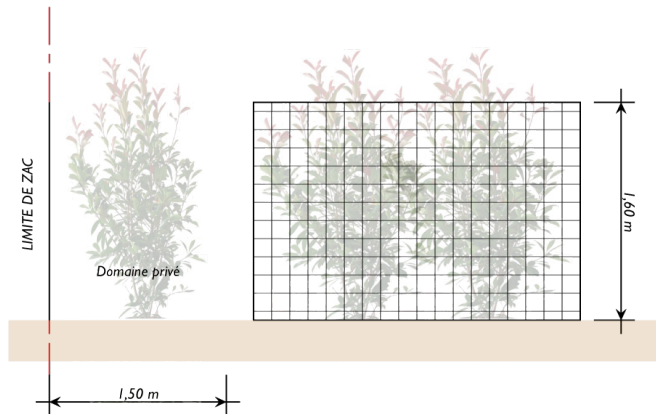


Schéma illustratif : composition des clôtures en limite de périmètre

➤ **Cas des clôtures entre limites séparatives**

Les clôtures en limite en limites séparatives se composeront d'un grillage à simple torsion implanté sur la limite de parcelle. Pour rattraper des différences de niveaux, des murets de soutènement pourront être réalisés. Ils seront enduits de la même façon et de la même teinte que les façades des constructions.

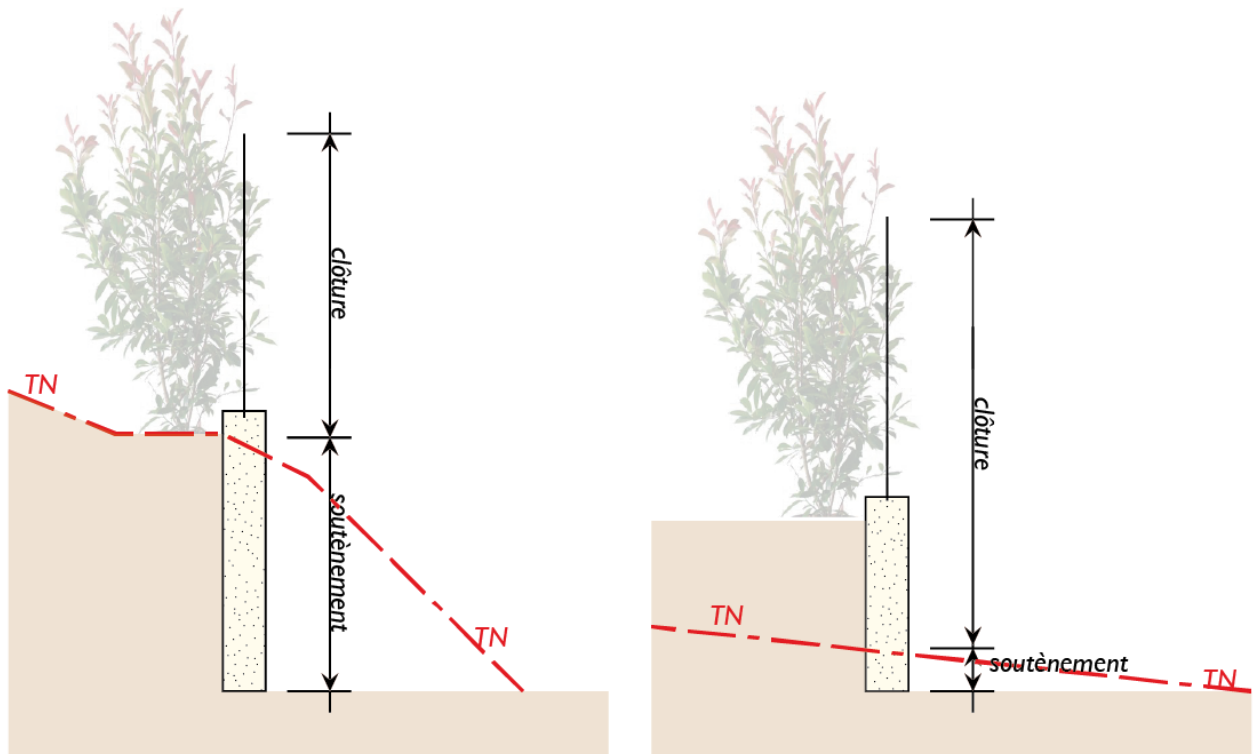
Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie végétale composée d'arbustes d'au moins 3 essences locales. L'utilisation de plantes grimpantes en clôture peut être admise. Les éléments occultants tels que voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits.



Schéma illustratif : composition des clôtures sur emprises publiques

➤ **Cas des soutènements**

Il est rappelé que tout soutènement retenant des terres en remblais est assimilé à une clôture et non à un soutènement (CE, 18 novembre 1992, n°97363, Commune de Fuveau).



Schémas explicatifs : définition du soutènement

Les soutènements peuvent être surmontés d'une clôture. Tout élément disposé en tête de soutènement est assimilé aux clôtures. Les clôtures sur murs de soutènements doivent se conformer au cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères applicable dans la zone.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. Uz – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 logements. Par dérogation, pour les voiries existantes, les règles de desserte dans les voies en impasse pourront être différentes, sous réserve de justifier le respect des règles de sécurité.

Une homogénéité sur les aménagements d'espaces publics pourra être imposée dans le cadre d'opération d'ensemble.

Article 9. Uz – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés de préférence en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

1. Eau potable

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

Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans traitement et sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

Assainissement eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

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

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder.



Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120L/m² imperméabilisé sous forme de noue ou de bassin de rétention.

Par ailleurs, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement devra se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Électricité - Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et réalisée en torsadé.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.

Ordures ménagères

Toute construction doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

1. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine équipée dédiée aux activités économiques à l'est du centre-ville et au droit de l'échangeur n°58 de l'autoroute A750. Diverses activités s'y développent : artisanat, petite industrie, commerce de gros, hôtellerie, bureaux... La diversité des activités et le caractère économique de la zone doivent être maintenus.

La zone UE est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- A3 : Servitude de passage des engins mécaniques d'entretien et de dépôt des produits de curage et faucardement attachées aux canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement ;

La zone UE est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue d'élargir des voies existantes.

La zone UE comprend, en partie, un périmètre de Zone d'Aménagement Concerté Écoparc Cœur d'Hérault – « La Garrigue ».

La zone UE est impactée par le classement sonore des infrastructures terrestres de transports. Ce classement impose aux constructions nouvelles situées dans la bande affectée par le bruit un renforcement de l'isolement acoustique contre le bruit extérieur. Les voies concernées sont, en UE :

- L'A750, catégorie 2 (isolement renforcé dans une bande de 250 m depuis le bord extérieur de la chaussée).

La zone UE est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » FAIBLE. Les constructions doivent respecter un ensemble de mesure permettant de limiter l'ampleur du phénomène joint en annexe du présent règlement.

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article I. UE – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	Autorisé
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
	Cinéma	Autorisé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacle	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	Autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

Les usages du sol suivants sont interdits :

- aires de camping et de caravanning,
- habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres, mesuré à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas nécessaires aux constructions et leurs annexes (y compris les piscines) autorisées ci-dessus.

Article 2. UE – CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Les affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions autorisées, notamment pour la création de sous-sols et rampes d'accès, et à la réalisation de piscines. Les affouillements n'excéderont pas 3,00 mètres de profondeur, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de l'affouillement.

Article 3. UE – MIXITE SOCIALE

Sans objet

SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. UE – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un retrait minimal de 3,00 mètres minimum par rapport aux emprises publiques sera observé.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et les opérations d'ensemble et leurs constructions.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 3,00 mètres. Lorsque des mesures sont prises pour limiter la propagation des incendies, les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait d'au moins 3,00 mètres de ces mêmes limites. Les équipements techniques d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale au tiers de la hauteur de la construction (hors antennes, cheminées, et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3,00 mètres. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour :

- Les constructions prévoyant des mesures pour éviter la propagation des incendies ;
- Les constructions en sous-sol ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les constructions doivent être contiguës sauf contrainte technique liée à l'activité.

Implantation des constructions, installations et aménagement aux abords des cours d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées ne peut être implantée dans une bande de 20 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cadastré et non cartographié par le PPRI et l'Atlas des zones inondables.

De même, tous nouveaux travaux de remblayage ou d'exhaussement dans une bande de 20 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cadastré et non cartographié par le PPRI et l'Atlas des zones inondables est interdit.

La distance de 20 mètres est comptée horizontalement en tout point des constructions, installations, remblais et déblais. Les demandes de travaux devront justifier sur le plan masse du respect de cette prescription en tout point.

Les cours d'eau soumis à cette disposition sont ceux représentés sur la carte IGN Scan 25.

Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (cages d'ascenseur et d'escalier, éolienne domestique...) exclus, sous réserve d'intégration.

La hauteur totale maximale des constructions est de 10,00 mètres. Elle pourra être de 15,00 mètres pour 10% de la surface de plancher autorisée pour des ouvrages dont les nécessités d'exploitation l'exigent sous réserve d'intégration paysagère.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur totale maximale est de 15,00 mètres.

Article 5. UE – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Le stationnement à l'arrière des bâtiments devra être privilégié.

Pour le fonctionnement de l'établissement, seront réalisées les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

La dimension minimale d'une place de stationnement véhicule est de 5,00 x 2,50 mètres. La conception des emplacements vélos s'inspirera du guide du Ministère de l'égalité des Territoires et du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie joint en annexe.

Dans les opérations d'ensemble, au moins 30% des places de stationnement seront réalisés avec des matériaux ou techniques favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place.

En dehors des opérations d'ensemble, tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

En plus des règles ci-dessus, les constructions suivantes doivent respecter un minimum d'aire de stationnement sur leur parcelle.

1. Pour les bureaux

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par emploi et 1 emplacement vélo par tranche de 5 emplois, toujours arrondi à l'unité supérieure.

Pour les hébergements hôteliers et touristiques

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par emploi et 1 emplacement vélo pour 5 emplois, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- 1 place de stationnement véhicule par unité d'hébergement et 1 emplacement vélo pour 4 unités d'hébergement, toujours arrondi à l'unité supérieure.

Pour l'artisanat et commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il sera réalisé un minimum de :



- 1 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par tranche de 60 m² de surface de plancher, toujours arrondi à l'unité supérieure.

Pour les restaurants

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par emploi et 1 emplacement vélo pour 5 emplois, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- 1 place de stationnement véhicule pour 4 couverts et 1 emplacement vélo pour 10 couverts, toujours arrondi à l'unité supérieure.

Autres activités

Une notice détaillant les besoins en stationnement devra être fournie au service instructeur. Dans tous les cas, il sera réalisé au moins une place par emploi et un minimum de 4 emplacements vélo.

Article 6. UE – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions des opérations d'ensemble pourront déroger aux dispositions du présent article.

1. Toitures et couvertures

Les éléments techniques de toiture (climatisation, machinerie...) doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment et ne pas générer d'excroissance préjudiciable à la volumétrie générale des toitures. Toutefois, pour les excroissances nécessaires et justifiées, il sera réalisé des remontées d'acrotère permettant de les dissimuler.

Les formes de toitures ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Elles seront dissimulées derrière un acrotère. Seuls les projets qui intègrent sur la totalité de la toiture des panneaux photovoltaïques pourront utiliser une toiture inclinée, favorablement orientée au sud, visible depuis le domaine public. Dans ce cas, les toitures photovoltaïques seront mono-pentées, à l'exception d'impossibilités techniques et/ou fonctionnelles justifiées (pentes/orientations...). Toutefois, les constructions existantes peuvent déroger à cette règle. Les constructions annexes de stockage de matériaux, matériels ou déchets peuvent également déroger à cette règle dès lors que les toitures sont mono-pente de faible pente (au plus 10%).

Façades

L'ensemble des façades des constructions édifiées sur une parcelle sera traité avec le même soin et seront en harmonie avec les bâtiments existants.

Les façades seront traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec le site urbain et son environnement. Elles seront enduites ou recouvertes d'un bardage qui s'harmonise avec les bâtiments avoisinants. La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, seront précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Les bardages horizontaux seront privilégiés. Dans les opérations d'ensemble, les bardages ondulés sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.



Lignes électriques

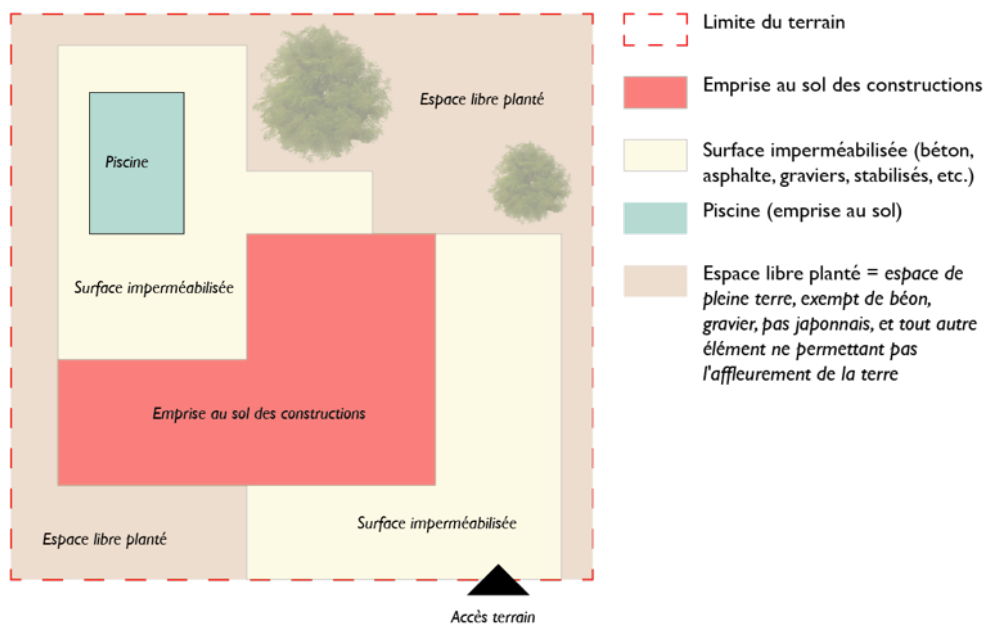
Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

Article 7. UE – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

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

Le coefficient d'espace libre est fixé à 30% de l'assiette foncière de la construction. Un minimum de 20% de l'unité foncière seront plantés en espaces verts dont 15% de l'unité foncière d'un seul tenant.



Schémas explicatifs : définition de l'espace libre

Les aires de stationnement supérieures à 60 m² seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de surface de parking sur les unités foncières.

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation dans les espaces libres.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées et composées d'au moins 3 essences locales et faiblement consommatrices en eau.

Clôtures

Les éléments occultants tels que voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Dans les opérations d'ensemble, les clôtures et éléments disposés en clôture (portail, portillon...) seront de teinte Gris Anthracite, RAL 7016.

L'ensemble des haies disposées en clôture doit se composer d'au moins 3 essences locales et faiblement consommatrices en eau.

Les rehausses de clôtures de nature et d'aspect différents que la clôture existante sont strictement interdites dès lors qu'elles ne se conforment pas à l'aspect décrit ci-après.



➤ Clôtures donnant sur les voies et emprises publiques

Les clôtures donnant sur la une voie publique ou privée ouverte à la circulation se composeront :

- d'une grille à maille carrée ou rectangulaire sans mur bahut doublée d'une haie vive dense, et sur une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- les portes et portails seront en acier laqué, plein ou à barreaudage vertical, de forme simple, sans saillie ;
- les murs seront limités exclusivement aux emplacements de coffrets techniques.

➤ Clôtures entre limites séparatives

Les clôtures entre limites séparatives se composeront :

- d'un grillage sans mur bahut sur une hauteur maximale de 1,80 mètre.

➤ Clôtures en frange des opérations d'ensemble et de la zone UE

Les clôtures situées en frange des opérations d'ensemble et/ou en frange de la zone UE doivent obligatoirement être doublées d'une haie vive composée d'au moins trois essences locales et faiblement consommatrice en eau.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. UE – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

Accès en bordure de voie bordée d'arbres

➤ Cas des opérations d'ensemble

Les opérations d'ensemble doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune solution n'est possible, la voirie de l'opération peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes. Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres.

➤ Cas des constructions isolées

La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :



- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres ;
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 5 locaux d'activités. Par dérogation, pour les voiries existantes, les règles de desserte dans les voies en impasse pourront être différentes, sous réserve de justifier le respect des règles de sécurité.

Une homogénéité sur les aménagements d'espaces publics pourra être imposée dans le cadre d'opération d'ensemble.

Article 9. UE – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

1. Eau potable

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

Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans traitement et sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

Assainissement eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les



exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder.

Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120L/m² imperméabilisé sous forme de noue ou de bassin de rétention.

Par ailleurs, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement devra se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Électricité - Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et réalisée en torsadé.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.

Ordures ménagères

Toute construction doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

La construction de lieux de stockage dédiés aux déchets sera obligatoire dans le bâtiment ou dans un local clos et couvert de l'unité foncière. Les locaux extérieurs au bâtiment devront être couverts par une toiture mono-pente de faible pente (au plus 10%) si les déchets sont de nature dégradable.

Les demande d'autorisation d'urbanisme comporteront une note expliquant les modalités de stockage des différents déchets.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEP

1. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine équipée où sont implantés des équipements publics. La zone concerne des secteurs comprenant les principaux équipements de la commune, à savoir le collège Max Rouquette et la plaine des sports comprenant le stade, la piste d'athlétisme, les terrains de tennis et le gymnase. Cette zone comprend également l'école Anne Frank et son extension en cours de construction.

La zone Uep est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- A3 : Servitude de passage des engins mécaniques d'entretien et de dépôt des produits de curage et faucardement attachées aux canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement ;

La zone Uep est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue de créer une voie de liaison entre la ZAC Nord et la route de Jonquières.

La zone Uep comprend, en partie, un périmètre de Zone d'Aménagement Concerté « ZAC Nord – Quartier du Puech ».

La zone Uep est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » FAIBLE. Les constructions doivent respecter un ensemble de mesure permettant de limiter l'ampleur du phénomène joint en annexe du présent règlement.

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article I. UEP – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé sous condition
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacle	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Les usages du sol suivants sont interdits :

- aires de camping et de caravanning,
- habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- installations de stockage et traitements des déchets,
- exhaussements des sols de plus de 3,00 mètres, mesuré à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas nécessaires aux constructions et leurs annexes (y compris les piscines) autorisées ci-dessus.



Article 2. UEP – CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Pour la sous-destination « Logement », seuls les logements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés.

Les affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions autorisées, notamment pour la création de sous-sols et rampes d'accès, et à la réalisation de piscines. Les affouillements n'excéderont pas 3,00 mètres de profondeur, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de l'affouillement.

Article 3. UEP – MIXITE SOCIALE

Sans objet

SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. UEP – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions, installations et aménagement aux abords des cours d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées ne peut être implantée dans une bande de 20 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cadastré et non cartographié par le PPRI et l'Atlas des zones inondables.

De même, tous nouveaux travaux de remblayage ou d'exhaussement dans une bande de 20 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cadastré et non cartographié par le PPRI et l'Atlas des zones inondables est interdit.

La distance de 20 mètres est comptée horizontalement en tout point des constructions, installations, remblais et déblais. Les demandes de travaux devront justifier sur le plan masse du respect de cette prescription en tout point.

Les cours d'eau soumis à cette disposition sont ceux représentés sur la carte IGN Scan 25.

Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou jusqu'à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, les façades sont divisées en section d'au plus 30,00 mètres et la hauteur est mesurée au centre de chacune des sections.

La hauteur totale maximale est fixée à 15,00 mètres.

Article 5. UEP – STATIONNEMENT

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

Pour les aires de stationnement inférieures ou égale à 10 places, l'emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite sera prévu. Au-delà, la réglementation en vigueur s'appliquera. Un minimum d'une place PMR devra toutefois être observé.

Tout projet doit prévoir le nombre de places de stationnement pour les employés et les visiteurs. Une réservation minimale doit être faite pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, les aires de manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi qu'au stationnement des visiteurs. Les aires de stationnement sur les voies et emprises publiques nécessaires aux équipements et infrastructures seront au mieux mutualisées entre les différents équipements.



Chaque aire de stationnement devra comporter une part d'emplacements vélos. Ces emplacements seront disposés au plus près des entrées des équipements.

La dimension minimale d'une place de stationnement véhicule est de 5,00 x 2,50 mètres. La conception des emplacements vélos s'inspirera du guide du Ministère de l'égalité des Territoires et du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie joint en annexe.

Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

1. Pour les logements

Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par logement.

Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Au moins une place par emploi.

Article 6. UEP – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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 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, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures

Les toitures à pente sont autorisées. Elles ne devront pas avoir une pente supérieure à 30%. Les toitures à rampant arrondi sont autorisées. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes dès lors que les pentes de toiture ne sont pas modifiées.

Les toits-terrasses sont autorisés sur la surface totale des toitures. Elles pourront être accessibles ou inaccessibles.

Couverture

Les toitures à pentes seront en tuile romane, à grandes ondes de teinte claire (rosée par exemple) ou en zinc naturel. Elles peuvent être végétalisées. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites. Les génoises, décorations de faîtage, corniches moulurées, pignes de pin en finition de toit sont interdites.

Les toits-terrasses peuvent être minéraux ou plantés. Les acrotères devront avoir une hauteur de 0,60 mètre afin de permettre de dissimuler les éléments techniques.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Dans le cas d'une toiture terrasse, les installations solaires ou photovoltaïques devront être dissimulées par l'acrotère. Les installations solaires ou photovoltaïques peuvent couvrir l'intégralité de la surface des toitures.

Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes.

Afin d'éviter l'aspect monolithique des façades, elles seront rythmées par l'emploi de différents matériaux et/ou en utilisant des teintes différentes. Les façades vitrées sont autorisées.



Les enduits de façade de finition écrasé, projeté ou rustique sont interdits.

Menuiseries

Tous les éléments de menuiseries seront en aluminium, sans disparité de teinte et de couleur.

Ferronneries

Les ferronneries seront traitées de la même couleur que les menuiseries.

Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Article 7. UEP – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 80 m².

Les bassins de rétention doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 50 m².

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places ou tous les 75 m².

Afin de favoriser la biodiversité, la plantation de différentes espèces végétales est recommandée, tout comme l'utilisation d'essences déjà présentes.

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par une végétation du même type équivalente.

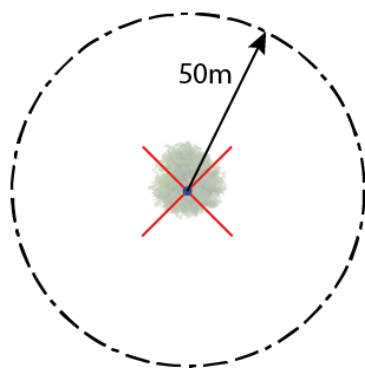
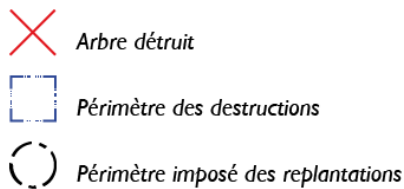
Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.

Éléments et espaces protégés

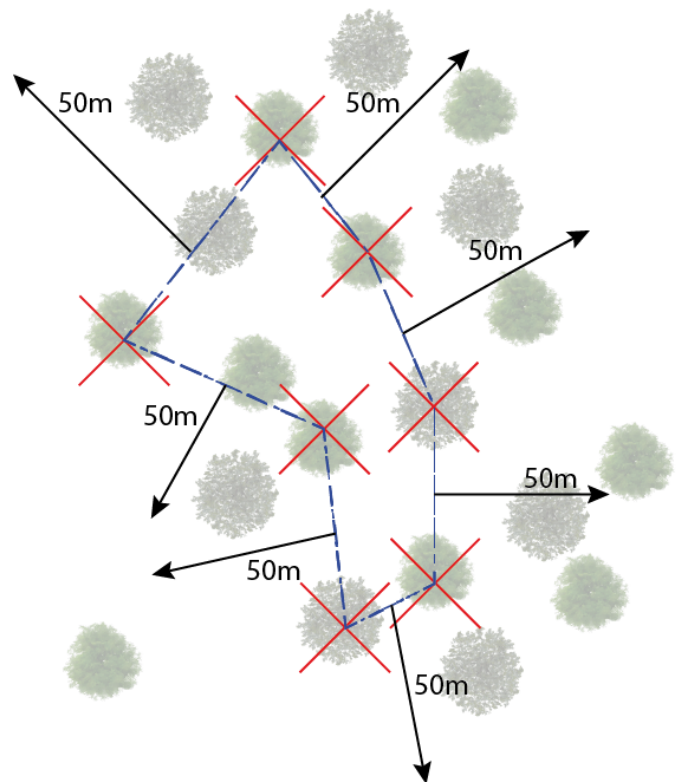
Les éléments boisés repérés au plan de zonage et protégés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. En outre :

- Lorsqu'il s'agit d'un espace boisé, il convient de se reporter aux articles L.113-2 et L.421-4 du code de l'urbanisme relatifs aux EBC et déclarations préalables.
- Lorsqu'il ne s'agit pas d'espace boisé, les espaces protégés sont réputés inconstructibles. Seuls des aménagements perméables (gravier, stabilisé...) et réversibles sont admis dans ces espaces.
- Lorsqu'il s'agit d'un espace paysager protégé au titre de l'article L.151-19, il sera exigé, pour toute destruction, la replantation sur le site des destructions du même nombre de sujets détruits et de la même essence.
- Lorsqu'il s'agit d'un espace paysager protégé au titre de l'article L.151-23, il sera exigé, pour toute destruction, la replantation sur le site des destructions du même nombre de sujets détruits d'une essence dont la silhouette est équivalente à âge adulte (houppier et hauteur).

- Lorsqu'il s'agit d'un espace écologique protégé au titre de l'article L.151-23, il sera exigé, pour toute destruction, la replantation dans un périmètre d'au plus 50 mètres du site des destructions de 2 fois le nombre de sujets détruits et de la même essence.
- Lorsqu'il s'agit d'un espace protégé à créer, les plantations se composent d'arbres et arbustes, disposés sans ordonnancement régulier. Les espèces à planter seront définies avec la commune au regard des enjeux écologiques et paysagers.



Périmètre applicable pour destruction d'un arbre isolé



Périmètre applicable pour destruction d'un groupement d'arbres

Définition : Périmètre imposé pour replantation en cas de destruction d'un espace écologique protégé au titre de l'article L.151-23

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres. La hauteur est mesurée à partir du niveau du trottoir ou, à défaut, de la voie. Pour les équipements publics d'enseignement, la hauteur maximale des clôtures est de 3,00 mètres.

Elles se composeront d'un grillage en panneaux rigides selon le nuancier applicable, avec ou sans mur bahut. (se référer au nuancier applicable sur la commune disponible en mairie et joint en annexe du PLU).

Éventuellement, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale composée d'au moins trois essence végétales locales sélectionnées parmi la palette végétale jointe en annexe.

Les éléments occultants tels que panneaux de bois, voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Le traitement des accès aux constructions et installations en clôture pourra se différencier des clôtures par la création de porches, auvents... dans la limite d'une hauteur de 5,00 mètres.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**Article 8. UEP – ACCES ET VOIRIE****1. Accès**

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

Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Article 9. UEP – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés de préférence en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

1. Eau potable

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

Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.



Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans traitement et sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

Assainissement eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

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

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder.

Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120L/m² imperméabilisé sous forme de noue ou de bassin de rétention.

Par ailleurs, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement devra se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Électricité - Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et réalisée en torsadé.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.

Ordures ménagères

Toute construction doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé

Dispositions applicables aux zones à urbaniser AU



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

1. Caractère de la zone

La zone AU1 doit accueillir le développement futur de Saint-André-de-Sangonis, sous forme d'opérations d'ensembles. La zone concerne différents secteurs :

- Le sous-secteur AU1 Peyrou – Avenue Louis Pasteur, secteur limitrophe au PAE le Peyrou (UC) entre l'avenue Louis Pasteur et la rue des Coquelicots. Ce secteur doit assurer la continuité d'urbanisation par le comblement d'une dent-decreuse.
- Le sous-secteur AU1a Distillerie – Cave Coopérative en limite avec les installations industrielles précédemment citées afin de programmer une urbanisation cohérente et harmonieuse de dents-decreuses.

La zone AU1 fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme sur les 3 secteurs concernés par un zonage AU1.

La zone AU1 est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- A3 : Servitude de passage des engins mécaniques d'entretien et de dépôt des produits de curage et faucardement attachées aux canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement ;

La zone AU1 est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue de
- une servitude de mixité sociale applicable sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

La zone AU1 est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » FAIBLE. Les constructions doivent respecter un ensemble de mesure permettant de limiter l'ampleur du phénomène joint en annexe du présent règlement.

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article I. AUI – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacle	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Les usages du sol suivants sont interdits :

- dépôt à l'air libre ou non,
- aires de camping et de caravanning,
- habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- antennes érigées sur mât,
- installations de stockage et traitements des déchets,
- exhaussements des sols de plus de 3,00 mètres, mesuré à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas nécessaires aux constructions et leurs annexes (y compris les piscines) autorisées ci-dessus.



Article 2. AUI – CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable.

Les affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions autorisées, notamment pour la création de sous-sols et rampes d'accès, et à la réalisation de piscines. Les affouillements n'excéderont pas 3,00 mètres de profondeur, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de l'affouillement.

Le sous-secteur AUI Peyrou – Avenue Louis Pasteur devra faire l'objet d'une ou au plus 2 opérations d'ensemble. Les constructions hors opération d'ensemble pourront être admises le long de la rue des Coquelicots dès lors qu'il existe une cohérence avec les opérations d'ensemble.

Le sous-secteur AUI la Distillerie – Cave coopérative peut recevoir de nouvelles constructions dès lors que les conditions d'accès, de desserte par les voies et réseaux et de sécurité routière sont suffisantes au bon fonctionnement de l'îlot compris entre les rues Buisson Bertrand, du Pont de Gignac, de Lagamas et l'avenue de Montpellier, notamment au regard du programme global des constructions défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 3. AUI – MIXITE SOCIALE

Les opérations d'ensemble consacreront une part minimale à la réalisation de logements aidés. Cette part est fixée à 30% du nombre total de logements à produire sur l'opération.

SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. AUI – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront édifiées à l'alignement ou avec un retrait de 5,00 mètres par rapport aux voies publiques et emprises publiques. Dans les opérations d'ensemble, le retrait minimal pourra être porté à 3,00 mètres par rapport aux voies publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions d'une hauteur maximale de 8,50 mètres peuvent être édifiées en limite séparative ou avec un retrait d'au moins 3,00 mètres.

Les constructions d'une hauteur comprise entre 8,50 mètres et 15,00 mètres doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5,00 mètres des limites séparatives dès lors qu'elles ne sont pas mitoyennes avec une autre construction de même gabarit.

Implantation des piscines et des constructions annexes

Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de toute limite.

Les locaux techniques peuvent être implantés en limites séparatives sous réserve qu'ils soient conçus de manière à occasionner une moindre gêne pour le voisinage et qu'un isolement acoustique soit réalisé. À défaut d'une implantation en limite séparative, un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives sera réalisé.

Les barbecues peuvent être implantés en limite séparative en respectant une hauteur maximale de 2,00 mètres par rapport au terrain naturel, hors souche.



Les autres constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative sur une longueur cumulée maximale de 10,00 mètres (annexes et construction principale).

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

Les constructions non contiguës dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est supérieure à 3,50 mètres devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée.

Les constructions non contiguës dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 3,50 mètres pourront s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur de totale de l'annexe concernée.

Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou jusqu'à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, les façades sont divisées en sections d'au plus 30,00 mètres et la hauteur est mesurée au centre de chacune des sections.

La hauteur totale maximale est fixée à 15,00 mètres, composée d'au plus un rez-de-chaussée et 3 étages (R+3).

Article 5. AUI – STATIONNEMENT

La dimension minimale d'une place de stationnement véhicule est de 5,00 x 2,50 mètres. La conception des emplacements vélos s'inspirera du guide du Ministère de l'égalité des Territoires et du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie joint en annexe.

Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abatement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

1. Pour les logements

Il sera réalisé :

- au moins 1,5 places de stationnement ou de garage par logement pour les constructions à usage d'habitat collectif et 0,5 emplacement vélo par logement.
- au moins deux places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitat individuel et 1 emplacement vélo par logement. Au moins une de ces places sera ouverte sur le domaine public et aura pour dimension minimale 3,00 m x 5,00 m.

Dans les opérations d'ensemble, il sera réalisé, en plus des obligations ci-dessus, 0,5 place de stationnement véhicule sur les voies et emprises publiques pour chaque unité de logement.

Dans le cadre d'une division en plusieurs logements d'une construction existante, les règles ci-dessus s'appliquent.

Pour les hébergements

Le nombre de stationnement pour les hébergements sera proportionné aux besoins spécifiques de chaque établissement en fonction du public accueilli. En outre, il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par emploi et 1 emplacement vélo pour 5 emplois, toujours arrondi à l'unité supérieure.

Pour les constructions à usage commercial et d'activités de services

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement par emploi et un emplacement vélo pour 5 emplois.

Les aires de stationnement pour la clientèle seront proportionnées aux besoins. Une notice justificative des besoins sera jointe aux demandes d'urbanisme.



Pour les bureaux, y compris les bâtiments publics

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Article 6. AUI – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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 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.

Le nuancier de couleurs applicable sur la commune est disponible en mairie et est joint en annexe du PLU.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures

Les toitures à pentes sont autorisées. Elles auront une pente comprise entre 28% et 33%. Des pentes de toitures inférieures seront autorisées pour les vérandas. Des débords de toiture seront réalisés, ils seront de 0,30 mètre par rapport au nu fini des façades. Le faîtage sera parallèle à au moins une des voies qui borde le terrain.

Les toits-terrasses sont autorisés sur la surface totale des toitures. Elles pourront être accessibles ou inaccessibles. Les toits-terrasses ne doivent pas porter atteinte à l'intimité de la parcelle voisine, ils seront inaccessibles à moins de 4,00 mètres des limites.

Couverture

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, à grandes ondes de teinte claire (rosée par exemple). Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites. Les génoises, décorations de faîtage, corniches moulurées, pignes de pin en finition de toit sont interdites.

Pour les toits-terrasses, les acrotères devront avoir une hauteur minimale de 0,60 mètre afin de permettre de dissimuler des éléments techniques.

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Ces installations ne doivent pas couvrir plus de 70% de la surface totale des couvertures de la construction. Dans le cas d'une toiture terrasse, les installations solaires ou photovoltaïques devront être dissimulées par l'acrotère.

Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes.

Tout ornement et toute fantaisie architecturale sont proscrits (enjolvures, exubérances, rajouts, gamitures, fers forgés trop travaillés, faux décors, arcature indépendante, balustre...). Les matériaux synthétiques et reconstitués évoquant la pierre ou le bois sont interdits.

Les enduits seront talochés ou grattés fins. Les enduits plastiques, les enduits projetés à la truelle à grains grossiers, les enduits écrasés et les enduits projetés à gouttelettes ou de type tyrolien sont interdits.

Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

L'utilisation de la pierre locale, du métal, du bois ou du verre sont autorisés de manière ponctuelle.



Percements, ouvertures

Les arcades ou arc de fantaisie en linteau sont interdits, aussi bien pour les portes, portes de garages et fenêtres que pour les auvents. Tous les linteaux des constructions doivent être droits.

Les ouvertures autres que les portes, les portes-fenêtres et baies vitrées, les portes de garage et les vitrines commerciales, auront des proportions rectangulaires de telle façon que la hauteur soit 1,2 à 1,5 fois supérieur à la largeur.

Menuiseries

La couleur des menuiseries se conformera au nuancier joint en annexe du présent règlement.

➤ Fenêtres, portes-fenêtres, portes et portes de garage, portails et portillons

Elles seront de préférence en bois de teinte naturelle, ou en métal laqué selon la palette de couleurs ci-après. Le PVC blanc est autorisé.

➤ Volets

Les volets persiennés sont autorisés. Les volets avec écharpe en « Z » ou à ferrage apparent sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés. Les coffres de volets roulants doivent être intégrés au bâti, ils ne seront ni en saillie de façade, ni sous linteau.

➤ Habillage des débords de toiture

Les débords de toiture seront obligatoirement habillés. Leur teinte sera en harmonie avec celle des façades et des menuiseries parmi le nuancier joint en annexe du règlement.

Ferronneries

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie pourra être réalisé en métal. Dans ce cas, ces éléments auront la même teinte que les menuiseries. L'utilisation du bois est interdite pour les garde-corps, sauf pour les mains courantes.

Les barreaudages horizontaux sont à préférer.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront teinte sera en harmonie avec celle des façades et des menuiseries parmi le nuancier joint en annexe du règlement. Les gouttières et descentes en PVC de section circulaire seront à éviter, l'acier et les sections carrées ou rectangulaires sont à privilégier.

Façades commerciales

Les façades commerciales, ou vitrines commerciales, pourront avoir de larges ouvertures vitrées.

Le système d'occultation des vitrines devra être entièrement dissimulé en partie haute du bâti.

Les menuiseries et systèmes d'occultation devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement et être en harmonie avec les façades et autres éléments de menuiserie, de ferronnerie ou de zinguerie de la construction. Le cas échéant, leur couleur sera identique avec les autres menuiseries de la même construction.

Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.



Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2,00 mètres de ces limites. Dans le cas d'une pose sur toit-terrasse, les éléments techniques doivent être implantés à 2,50 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

La pose d'antennes et de paraboles en façade donnant sur les voies et emprises publiques est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

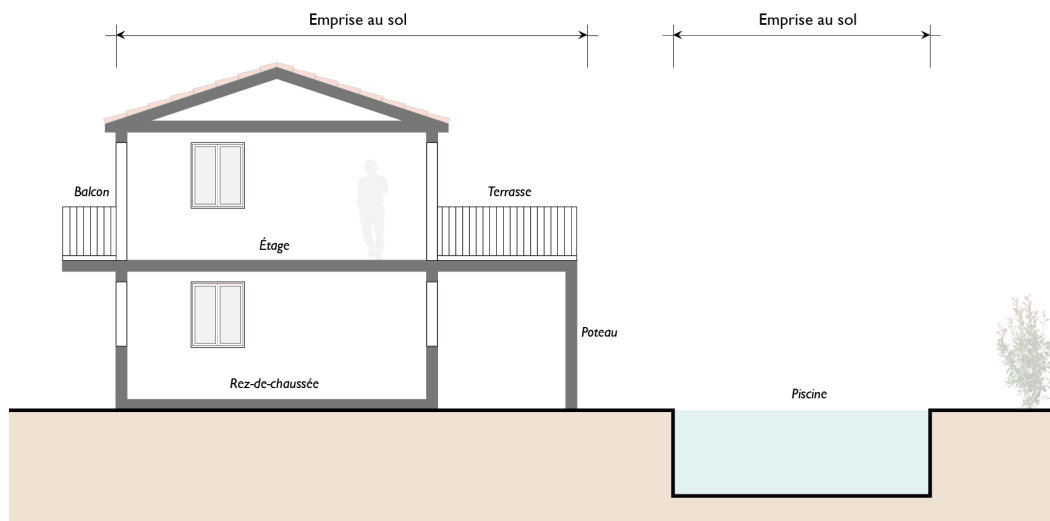
Article 7. AUI – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.

Sont compris dans l'emprise au sol, les constructions et/ou la projection au sol des constructions suivantes :

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



Schémas explicatifs : éléments de constructions formant de l'emprise au sol ou non

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les bâtiments et constructions d'intérêt collectif et services publics.

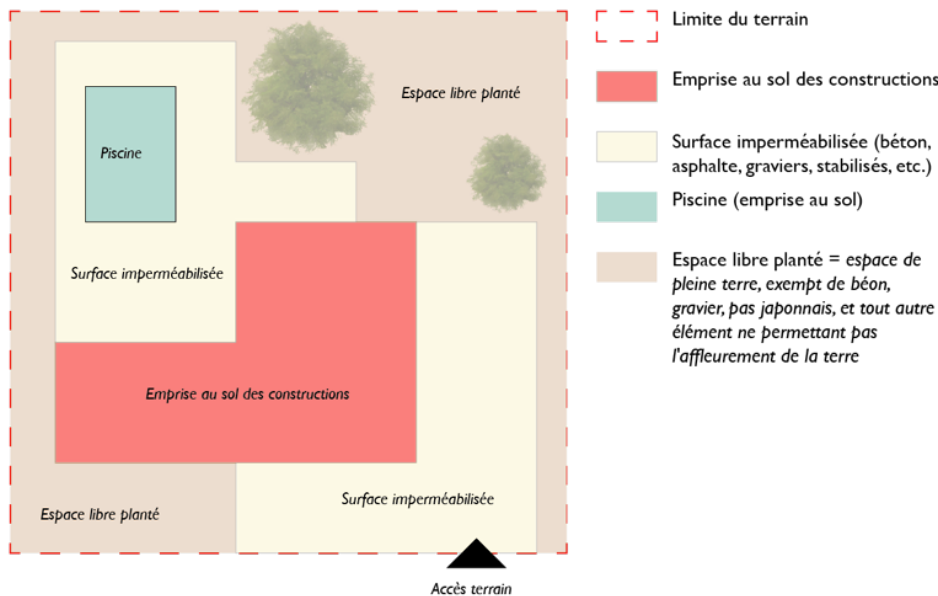
Espaces libres et plantations

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

Le coefficient d'espace libre est fixé à 15% de l'assiette foncière de la construction.

Dans les opérations d'ensemble, 20% de la superficie totale de l'opération doit être consacrée aux espaces libres plantés ouverts au public, dont au moins 10% d'un seul tenant. Les ouvrages de rétention des eaux de pluie pourront compter dans les espaces libres dès lors qu'ils permettent un accès libre pour des usages récréatifs et/ou ludiques (absence de clôture).

Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.



Schémas explicatifs : définition de l'espace libre

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m², y compris les ouvrages de rétention perméables.

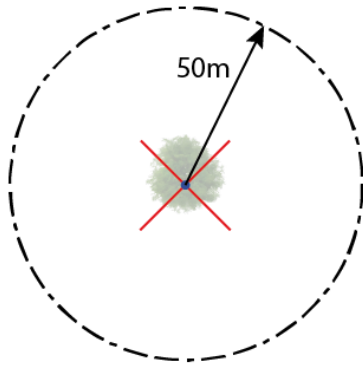
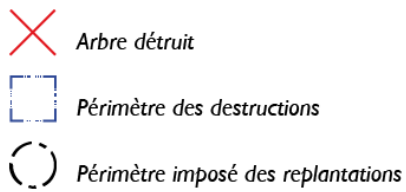
Les aires de stationnement des emprises publiques doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m². Le paysagement des aires de stationnement favorisera l'ombrage naturel des voies et emprises publiques.

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation dans les espaces libres.

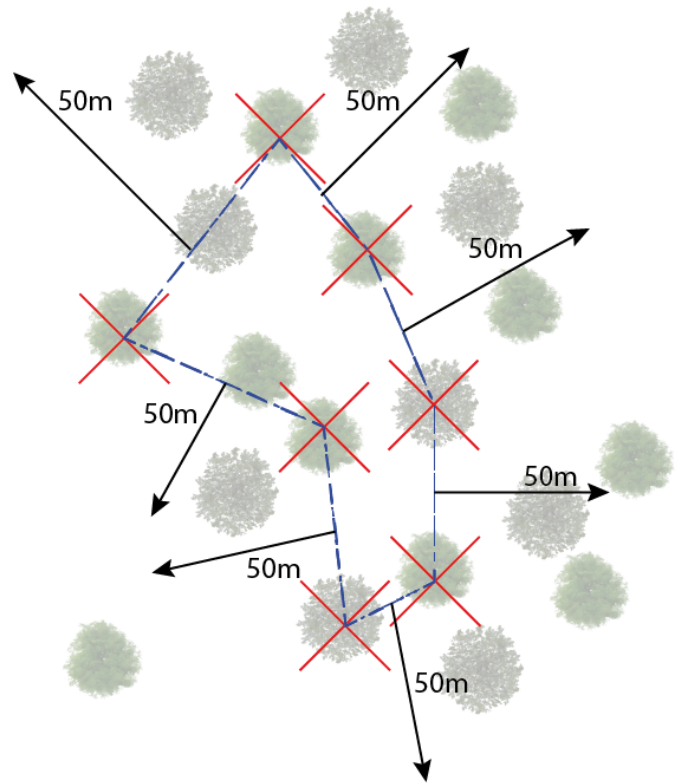
Éléments et espaces protégés

Les éléments boisés repérés au plan de zonage et protégés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. En outre :

- Lorsqu'il s'agit d'un espace boisé, il convient de se reporter aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme relatifs aux EBC et déclarations préalables.
- Lorsqu'il ne s'agit pas d'espace boisé, les espaces protégés sont réputés inconstructibles. Seuls des aménagements perméables (gravier, stabilisé...) et réversibles sont admis dans ces espaces.
- Lorsqu'il s'agit d'un espace paysager protégé au titre de l'article L.151-19, il sera exigé, pour toute destruction, la replantation sur le site des destructions du même nombre de sujets détruits et de la même essence.
- Lorsqu'il s'agit d'un espace paysager protégé au titre de l'article L.151-23, il sera exigé, pour toute destruction, la replantation sur le site des destructions du même nombre de sujets détruits d'une essence dont la silhouette est équivalente à âge adulte (houppier et hauteur).
- Lorsqu'il s'agit d'un espace écologique protégé au titre de l'article L.151-23, il sera exigé, pour toute destruction, la replantation dans un périmètre d'au plus 50 mètres du site des destructions de 2 fois le nombre de sujets détruits et de la même essence.
- Lorsqu'il s'agit d'un espace protégé à créer, les plantations se composent d'arbres et arbustes, disposés sans ordonnancement régulier. Les espèces à planter seront définies avec la commune au regard des enjeux écologiques et paysagers.



Périmètre applicable pour destruction d'un arbre isolé



Périmètre applicable pour destruction d'un groupement d'arbres

Définition : Périmètre imposé pour replantation en cas de destruction d'un espace écologique protégé au titre de l'article L.151-23

Clôtures

➤ Aspects généraux

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres.

Pour les équipements publics d'enseignement, la hauteur maximale des clôtures est de 3,00 mètres.

Un dépassement de la hauteur pourra être admis pour la réalisation de piliers de portails et portillons, dans la limite de 0,30 mètre au-dessus de la cote finie du mur de clôture, chapeau compris.

Des hauteurs différentes des murs pourront être admises en fonction de la topographie des lieux. Lorsque le terrain présente d'une pente supérieure à 5%, les clôtures seront édifiées en redan dont chaque section composant le mur sera au plus égale à 10,00 mètres. La hauteur maximale de 1,80 mètre sera alors mesurée au milieu de la section (Cf. croquis).

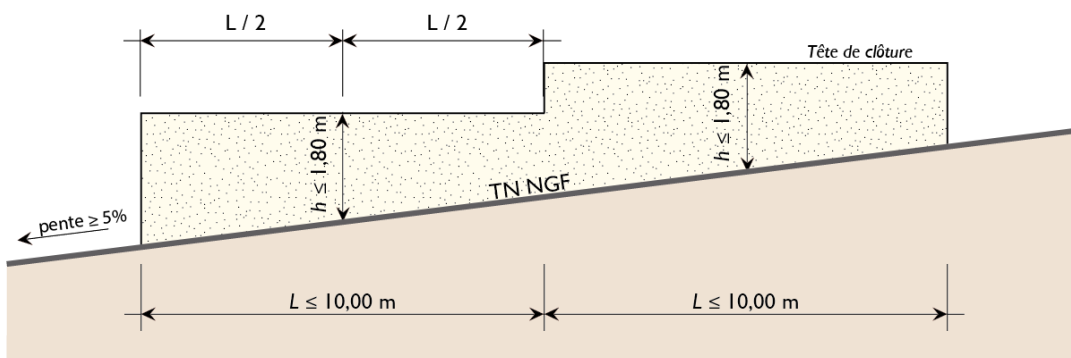


Schéma illustratif : intégration des clôtures sur les terrains à fort dénivelé

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction. Le mur devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades de la construction, il ne sera pas autorisé de couleurs ou teintes trop éloignées l'une de l'autre (ocre orangé et gris par exemple).

De plus, les clôtures qui ne sont pas bâties en pierre doivent être enduites sur toutes leurs faces. Les enduits écrasés sont interdits.

L'ensemble des clôtures devra être doublé d'une haie végétale composée d'au moins trois essences locales sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe. Les haies pourront dépasser la hauteur maximale fixée ci-dessus, dans la limite de 2,00 mètres. Les éléments occultants tels que voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante. Les haies doivent s'inscrire dans une bande de 1,00 mètre de large minimum.

Les rehausses de clôtures de nature et d'aspect différents que la clôture existante sont strictement interdites dès lors qu'elles ne se conforment pas à l'aspect décrit ci-après.

➤ Cas des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques

Les clôtures des opérations d'ensemble seront traitées à l'identique sur l'ensemble de la zone. Elles se composeront d'un mur maçonné enduit sur les deux faces sur toute la hauteur ou d'un mur bahut d'un mètre surmonté d'un grillage rigide ou d'un barreaudage de 0,80 mètre de haut.

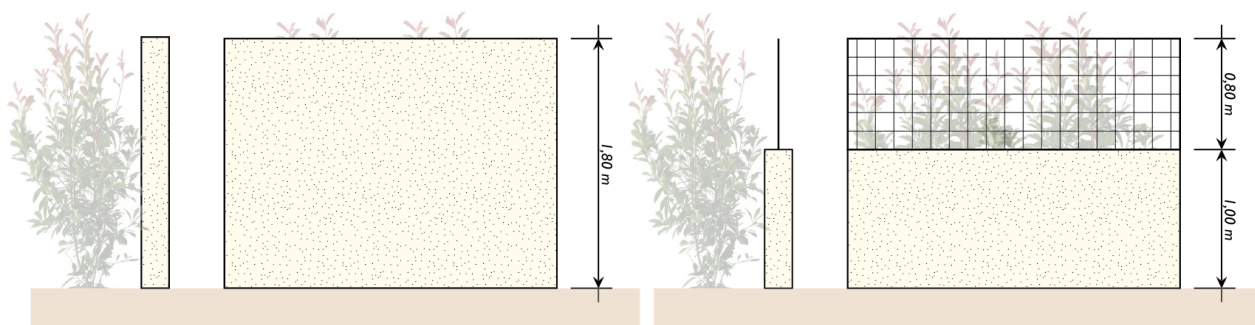


Schéma illustratif : composition des clôtures sur emprises publiques

➤ Cas des clôtures donnant sur un espace public hors voirie (espace vert ou cheminement doux)

Les clôtures seront constituées d'un grillage à maille rigide, avec ou sans mur bahut. Le mur bahut ne peut avoir une hauteur supérieure à 0,50 mètre.

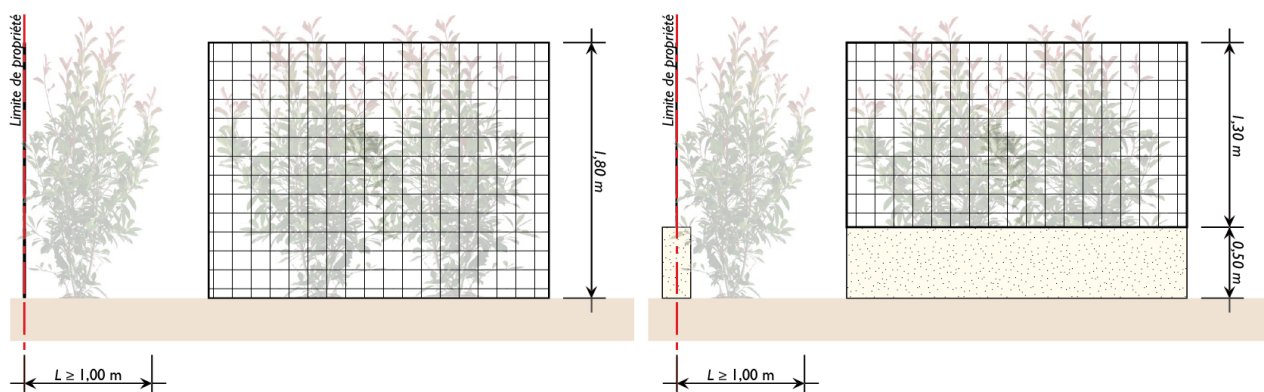


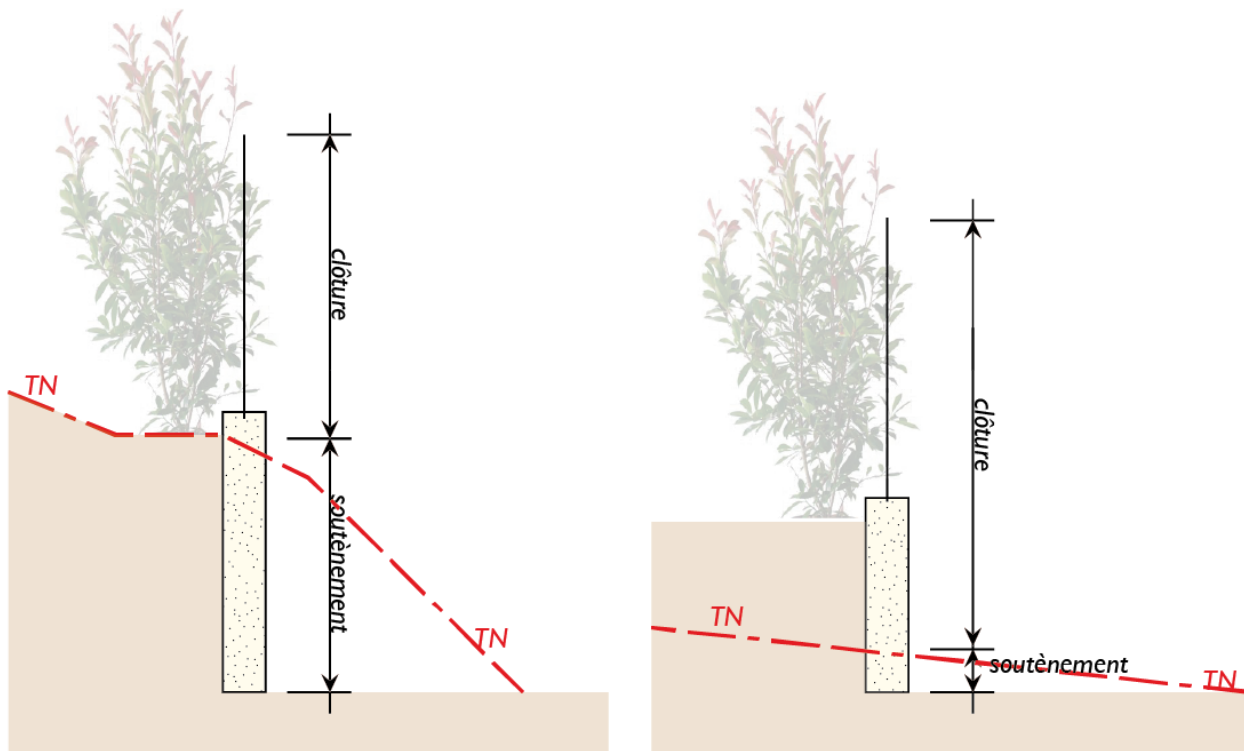
Schéma illustratif : composition des clôtures sur emprises publiques hors voirie (espace vert ou cheminement doux)

➤ Cas des clôtures entre limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives se composeront d'un grillage à simple torsion implanté sur la limite de parcelle, avec ou sans mur bahut. Le mur bahut ne peut avoir une hauteur supérieure à 0,50 mètre. Les murs pleins toute hauteur sont également autorisés.

➤ Cas des soutènements

Il est rappelé que tout soutènement retenant des terres en remblais est assimilé à une clôture et non à un soutènement (CE, 18 novembre 1992, n°97363, Commune de Fuveau).



Schémas explicatifs : définition du soutènement

Les soutènements peuvent être surmontés d'une clôture. Tout élément disposé en tête de soutènement est assimilé aux clôtures. Les clôtures sur murs de soutènements sont limitées à une hauteur de 1,60 mètres. Les murs de clôture sont limités à 0,30 mètres sur les soutènements.

Les clôtures sur soutènement donnant sur les voies et emprises publiques se composeront d'un grillage rigide ou d'un barreaudage.

Les clôtures sur soutènement donnant sur un espace public hors voirie (espace vert ou cheminement doux) se composeront d'un grillage rigide.

Les clôtures sur soutènement donnant sur une limite séparative se composeront d'un grillage à simple torsion.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. AUI – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Une homogénéité sur les aménagements d'espaces publics pourra être imposée dans le cadre d'opération d'ensemble.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 logements. Par dérogation, pour les voiries existantes, les règles de desserte dans les voies en impasse pourront être différentes, sous réserve de justifier le respect des règles de sécurité.

Article 9. AUI – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés de préférence en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

1. Eau potable

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

Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans traitement et sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.



Assainissement eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

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

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder.

Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120L/m² imperméabilisé sous forme de noue ou de bassin de rétention.

Par ailleurs, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement devra se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Électricité - Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et réalisée en torsadé.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.

Ordures ménagères

Toute construction doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

1. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée en entrée de ville est du centre-ville, dédiée aux activités économiques à vocation commerciale. Cette zone concerne une dent-de-crête située entre la RD619 au nord et la rue de la République au sud et jouxte le PAE du Peyrou. L'aménagement de la zone AUE doit permettre de valoriser l'entrée de ville de la commune.

La zone AUE fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme.

La zone AUE est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- A3 : Servitude de passage des engins mécaniques d'entretien et de dépôt des produits de curage et faucardement attachées aux canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement ;

La zone AUE est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue d'élargir des voies existantes.

La zone AUE est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » FAIBLE. Les constructions doivent respecter un ensemble de mesure permettant de limiter l'ampleur du phénomène joint en annexe du présent règlement.

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article I. AUE – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacle	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Les usages du sol suivants sont interdits :

- dépôt à l'air libre ou non,
- aires de camping et de caravanning,
- habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- antennes érigées sur mât,
- installations de stockage et traitements des déchets,
- exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux qui ne sont pas nécessaires aux constructions et leurs annexes (y compris les piscines) autorisées ci-dessus.



Article 2. AUE –CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable.

Les affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions autorisées, notamment pour la création de sous-sols et rampes d'accès, et à la réalisation de piscines. Les affouillements n'excéderont pas 3,00 mètres de profondeur, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de l'affouillement.

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

Article 3. AUE – MIXITE SOCIALE

Sans objet

SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. AUE – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être éloignées des limites sur les voies et emprises publiques d'au moins 5,00 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5,00 mètres.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les constructions doivent être contiguës sauf contrainte technique liée à l'activité.

Implantation des constructions, installations et aménagement aux abords des cours d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées ne peut être implantée dans une bande de 20 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cadastré et non cartographié par le PPRI et l'Atlas des zones inondables.

De même, tous nouveaux travaux de remblayage ou d'exhaussement dans une bande de 20 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cadastré et non cartographié par le PPRI et l'Atlas des zones inondables est interdit.

La distance de 20 mètres est comptée horizontalement en tout point des constructions, installations, remblais et déblais. Les demandes de travaux devront justifier sur le plan masse du respect de cette prescription en tout point.

Les cours d'eau soumis à cette disposition sont ceux représentés sur la carte IGN Scan 25.

Implantation des dispositifs techniques

L'implantation des dispositifs techniques tels que groupe de ventilation, groupe de chauffage et climatisation, groupe frigorifique, etc. doivent être implanté à au moins 5,00 mètres de toute limite. Leur disposition en toiture et à au moins 10,00 mètres des limites du terrain sera préférée.



Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (cages d'ascenseur et d'escalier, éolienne domestique...) exclus, sous réserve d'intégration.

La hauteur totale maximale des constructions est de 10,00 mètres.

Article 5. AUE – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Le stationnement à l'arrière des bâtiments devra être privilégié.

Pour le fonctionnement de l'établissement, seront réalisées les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

La dimension minimale d'une place de stationnement véhicule est de 5,00 x 2,50 mètres. La conception des emplacements vélos s'inspirera du guide du Ministère de l'égalité des Territoires et du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie joint en annexe.

Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

Au moins 30% des places de stationnement seront réalisés avec des matériaux ou techniques favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place.

1. Pour l'artisanat et commerce de détail

Les aires de stationnement seront réalisées conformément aux dispositions de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme. Toutefois, l'emprise des aires de stationnement pourra excéder le plafond légal et atteindre au plus 100% de la surface de plancher affectée aux commerces.

Pour chaque construction, il sera également réalisé un minimum de 10 emplacements vélo couverts sur l'emprise foncière. Les emplacements seront préférentiellement situés à proximité de l'entrée des constructions.

Article 6. AUE – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1. Toitures et couvertures

Les toitures auront une pente maximale de 15%. Les toits-terrasses sont autorisés dès lors qu'ils sont inaccessibles.

Les verrières et puits de lumière en couverture sont autorisés partiellement sur au plus 30% de la surface totale des couvertures. Ils seront en verre ou en matériau synthétique type ETFE.

Les toits-terrasses peuvent être minéralisés ou plantés. Les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour dissimuler des éléments techniques.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude sont autorisées sous réserve d'être intégrées à la toiture, de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture et de ne pas causer de nuisances par réverbération aux constructions riveraines. Dans ce cas, des pentes de toiture différentes peuvent être autorisées pour optimiser le potentiel de rendement des installations sous réserve qu'une note technique justifiant la nécessité de pentes supérieures à 15% soit fournie à l'instruction des autorisations d'urbanisme.



Façades

L'ensemble des façades des constructions édifiées sur une parcelle sera traité avec le même soin et seront en harmonie avec les bâtiments existants. La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, seront précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Les façades entièrement vitrées et les murs rideaux sont autorisés.

L'utilisation de bardages est autorisée, à l'exception des bardages ondulés. Leur pose sera préférentiellement horizontale.

L'utilisation de résilles en façade est autorisée dès lors qu'elles ne représentent pas plus de 35% de la surface totale d'une même façade.

L'installation de panneaux solaires et/ou photovoltaïques en façade est autorisée sur l'ensemble des façades de la construction, y compris, le cas échéant, les étages de la même construction dédiés à d'autres fonctions.

Les descentes d'eaux pluviales, châteaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

Lignes électriques

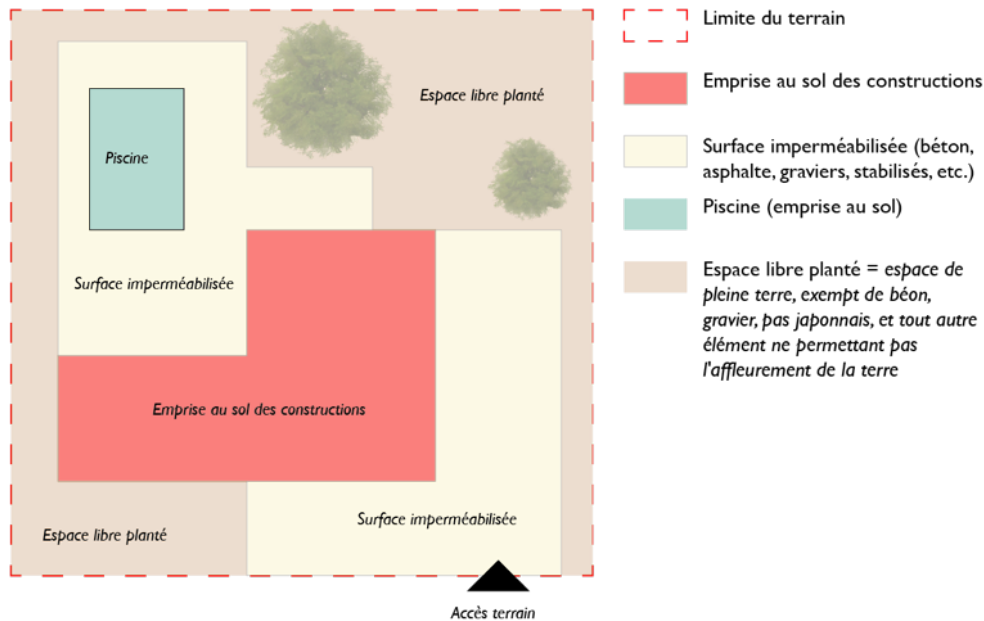
Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

Article 7. AUE – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

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

Le coefficient d'espace libre est fixé à 20% de l'assiette foncière de la construction. Un minimum de 10% de l'unité foncière seront plantés en espaces verts, préférentiellement situés le long de la RD619, dont 5% de l'unité foncière d'un seul tenant.



Schémas explicatifs : définition de l'espace libre

Les aires de stationnement supérieures à 60 m² seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation dans les espaces libres.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées et composées d'au moins 3 essences locales et faiblement consommatrices en eau.

Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres.

Les clôtures se composeront :

- d'un barreaudage vertical toute hauteur sans mur bahut doublée d'une haie vive dense d'au moins 3 essences locales et faiblement consommatrice en eau ;
- les portes et portails seront en acier laqué, à barreaudage vertical, de forme simple, sans saillie ;
- les murs seront limités exclusivement aux emplacements de coffrets techniques et au soutien des portails et portillons d'entrée.

Les clôtures et éléments disposés en clôture (portail, portillon...) seront de teinte Gris Anthracite, RAL 7016.

Les éléments occultants tels que panneaux de bois, voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. AUE – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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



Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

Pour l'ensemble de la zone, un seul accès sera autorisé sur la RD619. Sa localisation évitera le recours à l'abatage d'arbres et sa conception favorisera la mise en sécurité de l'entrée de ville.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 5 locaux d'activités.

Une homogénéité sur les aménagements d'espaces publics pourra être imposée.

Article 9. AUE – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

1. Eau potable

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

Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.



Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans traitement et sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

Assainissement eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

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

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder.

Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120L/m² imperméabilisé sous forme de noue ou de bassin de rétention.

Par ailleurs, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement devra se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Électricité - Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et réalisée en torsadé.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.

Ordures ménagères

Toute construction doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

La construction de lieux de stockage dédiés aux déchets sera obligatoire dans le bâtiment ou dans un local clos et couvert de l'unité foncière. Les locaux extérieurs au bâtiment devront être couverts par une toiture mono-pente de faible pente (au plus 10%) si les déchets sont de nature dégradable.

Les demande d'autorisation d'urbanisme comporteront une note expliquant les modalités de stockage des différents déchets.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUep

1. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée où doivent être implantés des équipements publics. La zone concerne les secteurs :

- Le Peyrou – Rue du Couvent (partie nord), secteur limitrophe au Peyrou visant à urbaniser une dent-de-crête conséquente afin de favoriser la compacité de l'emprise urbaine de la commune ;
- Distillerie – Cave coopérative, secteur actuellement occupé par une distillerie qui connaît une déprise industrielle depuis la fermeture de la cave coopérative. Au cœur de la zone urbaine et à proximité du centre ancien, ce secteur revêt un caractère stratégique pour le développement d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, notamment des aires de stationnement.

La zone AUep fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation en application de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme sur les secteurs Peyrou – Rue du Couvent et Distillerie – Cave coopérative.

La zone AUep est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- A3 : Servitude de passage des engins mécaniques d'entretien et de dépôt des produits de curage et fauchage attachées aux canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement ;
- PMI : Plan de Prévention des Risques inondation le long du ruisseau de Valen ;

La zone AUep est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue d'élargir des voies existantes.

La zone AUep est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » FAIBLE. Les constructions doivent respecter un ensemble de mesure permettant de limiter l'ampleur du phénomène joint en annexe du présent règlement.

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article I. AUep – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacle	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Les usages du sol suivants sont interdits :

- dépôt à l'air libre ou non,
- aires de camping et de caravanning,
- habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- antennes érigées sur mât,
- antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- installations de stockage et traitements des déchets,



- exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux qui ne sont pas nécessaires aux constructions et leurs annexes (y compris les piscines) autorisées ci-dessus.

Article 2. AUep – CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Les affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions autorisées, notamment pour la création de sous-sols et rampes d'accès, et à la réalisation de piscines. Les affouillements n'excéderont pas 4,00 mètres de profondeur, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de l'affouillement.

Article 3. AUep – MIXITE SOCIALE

Sans objet

SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. AUep – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être éloignées des limites sur les voies et emprises publiques d'au moins 5,00 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5,00 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes.

Implantation des constructions, installations et aménagement aux abords des cours d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées ne peut être implantée dans une bande de 20 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cadastré et non cartographié par le PPRI et l'Atlas des zones inondables.

De même, tous nouveaux travaux de remblayage ou d'exhaussement dans une bande de 20 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cadastré et non cartographié par le PPRI et l'Atlas des zones inondables est interdit.

La distance de 20 mètres est comptée horizontalement en tout point des constructions, installations, remblais et déblais. Les demandes de travaux devront justifier sur le plan masse du respect de cette prescription en tout point.

Les cours d'eau soumis à cette disposition sont ceux représentés sur la carte IGN Scan 25.

Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou jusqu'à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, les façades sont divisées en section d'au plus 30,00 mètres et la hauteur est mesurée au centre de chacune des sections.

La hauteur totale maximale est fixée à 10,00 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes.



Article 5. AUep – STATIONNEMENT

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

Pour les aires de stationnement inférieures ou égale à 10 places, 1 emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite sera prévu. Au-delà, la réglementation en vigueur s'appliquera. Un minimum d'une place PMR devra toutefois être observé.

Tout projet doit prévoir le nombre de places de stationnement pour les employés et les visiteurs. Une réservation minimale doit être faite pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, les aires de manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi qu'au stationnement des visiteurs. Les aires de stationnement sur les voies et emprises publiques nécessaires aux équipements et infrastructures seront au mieux mutualisé entre les différents équipements et les fonctions urbaines riveraines.

Chaque aire de stationnement devra comporter une part d'emplacements vélos. Ces emplacements seront disposés au plus près des entrées des équipements.

La dimension minimale d'une place de stationnement véhicule est de 5,00 x 2,50 mètres. La conception des emplacements vélos s'inspirera du guide du Ministère de l'égalité des Territoires et du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie joint en annexe.

Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

Article 6. AUep – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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 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, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures

Les toitures à pente sont autorisées. Elles ne devront pas avoir une pente supérieure à 30%. Les toitures à rampant arrondi sont autorisées. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes dès lors que les pentes de toiture ne sont pas modifiées.

Les toits-terrasses sont autorisés. Ils pourront être accessibles ou inaccessibles.

Couverture

Les toitures à pentes seront en tuile romane, à grandes ondes de teinte claire (rosée par exemple) ou en zinc naturel. Elles peuvent être végétalisées. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites. Les génoises, décorations de faîtage, corniches moulurées, pignes de pin en finition de toit sont interdites.

Les toits-terrasses peuvent être minéraux ou plantés. Les acrotères devront avoir une hauteur de 0,60 mètre afin de permettre de dissimuler les éléments techniques.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Dans le cas d'une toiture terrasse, les installations solaires ou photovoltaïques devront être dissimulées par l'acrotère. Dans tous les cas, les installations solaires ou photovoltaïques ne peuvent couvrir plus de 70% de la surface de la toiture où elles sont implantées.



Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes.

Afin d'éviter l'aspect monolithique des façades, elles seront rythmées par l'emploi de différents matériaux et/ou en utilisant des teintes différentes. Les façades vitrées sont autorisées.

Les enduits de façade de finition écrasé, projeté ou rustique sont interdits.

Menuiseries

Tous les éléments de menuiseries seront en aluminium, sans disparité de teinte et de couleur.

La couleur des menuiseries sera gris foncé ou brun foncé (se référer au nuancier applicable sur la commune disponible en mairie et joint en annexe du PLU).

Ferronneries

Les ferronneries seront traitées de la même couleur que les menuiseries.

Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Article 7. AUep – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 40 m².

Les bassins de rétention doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 50 m².

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places ou tous les 75 m².

Afin de favoriser la biodiversité, la plantation de différentes espèces végétales est recommandée, tout comme l'utilisation d'essences déjà présentes.

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par une végétation du même type équivalente.

Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres. La hauteur est mesurée à partir du niveau du trottoir ou, à défaut, de la voie. Pour les équipements publics d'enseignement, la hauteur maximale des clôtures est de 3,00 mètres.

Elles se composeront d'un grillage en panneaux rigides de couleur gris anthracite (RAL 7016), sans mur bahut.



Éventuellement, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale composée d'au moins trois essence locales, dont au moins une sera fleurie.

Les éléments occultants tels que panneaux de bois, voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. AUep – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Article 9. AUep – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés de préférence en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

1. Eau potable

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



Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementations en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans traitement et sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

Assainissement eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

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

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder.

Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120L/m² imperméabilisé sous forme de noue ou de bassin de rétention.

Par ailleurs, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement devra se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Électricité - Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et réalisée en torsadé.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.

Ordures ménagères

Toute construction doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 0AU2

1. Caractère de la zone

La zone 0AU2 Entrée de ville ouest est en continuité avec la Zone d'Aménagement Concertée Nord – quartier du Puech et le quartier de la Carriérasse. Elle doit accueillir le développement futur de Saint-André-de-Sangonis, sous forme d'habitat individuel et d'habitat collectif incluant une mixité fonctionnelle à l'échelle de la zone, voire à l'échelle des îlots et constructions. Sa localisation en entrée de ville doit favoriser la mise en valeur paysagère de cette dernière et faciliter et sécuriser la transition entre espace rural et espace urbain.

La zone 0AU2 fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme.

La zone 0AU2 est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- PT2 : Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles, ouvrages de Saint-Baudille à Saint-Pargoire/Roquefort ;

La zone 0AU2 est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue d'élargir des voies existantes et aménager un carrefour.
- une servitude de mixité sociale applicable sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

La zone 0AU2 est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » FAIBLE. Les constructions doivent respecter un ensemble de mesure permettant de limiter l'ampleur du phénomène joint en annexe du présent règlement.

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article I. 0AU2 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé sous condition
	Hébergement	Autorisé sous condition
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition
	Restauration	Autorisé sous condition
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous condition
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé sous condition
	Cinéma	Autorisé sous condition
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous condition
	Salles d'art et de spectacle	Autorisé sous condition
	Équipements sportifs	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous condition
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé sous condition
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Les destinations autorisées « autorisées sous condition » ne pourront être autorisées qu'après ouverture à l'urbanisation de la zone par procédure d'adaptation du document d'urbanisme.



Les usages du sol suivants sont interdits :

- dépôt à l'air libre ou non,
- aires de camping et de caravanning,
- habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- antennes érigées sur mât,
- installations de stockage et traitements des déchets,
- exhaussements des sols de plus de 3,00 mètres, mesuré à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas nécessaires aux constructions et leurs annexes (y compris les piscines) autorisées ci-dessus.

Article 2. 0AU2 – CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable.

Les affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions autorisées, notamment pour la création de sous-sols et rampes d'accès, et à la réalisation de piscines. Les affouillements n'excéderont pas 3,00 mètres de profondeur, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de l'affouillement.

Les ombrières en panneaux solaires et/ou photovoltaïques sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent pas à la qualité des paysages et qu'elles ne créent pas de nuisance significative par réverbération pour les constructions riveraines.

La zone 0AU2 est bloquée. Son urbanisation est conditionnée par une adaptation du PLU.

Article 3. 0AU2 – MIXITE SOCIALE

Les opérations d'ensemble consacreront une part minimale à la réalisation de logements aidés. Cette part est fixée à 30% du nombre total de logements à produire sur chaque opération d'ensemble.

SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. 0AU2 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions pourront être réalisées en limites sur emprises publiques. À défaut, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 3,00 mètres.

Dans les opérations d'ensemble, les constructions peuvent être implantées différemment. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative. À défaut, elles devront respecter un retrait dont 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 trois mètres.

Implantation des piscines et des constructions annexes

Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de toute limite.



Les locaux techniques peuvent être implantés en limites séparatives sous réserve qu'ils soient conçus de manière à occasionner une moindre gêne pour le voisinage et qu'un isolement acoustique soit réalisé. À défaut d'une implantation en limite séparative, un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives sera réalisé.

Les barbecues peuvent être implantés en limite séparative en respectant une hauteur maximale de 2,00 mètres par rapport au terrain naturel, hors souche.

Les autres constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative sur une longueur cumulée maximale de 10,00 mètres (annexes et construction principale).

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

Les constructions non contiguës sur une même parcelle sont interdites.

Implantation des constructions, installations et aménagement aux abords des cours d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées ne peut être implantée dans une bande de 20 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cadastré et non cartographié par le PPRi et l'Atlas des zones inondables.

De même, tous nouveaux travaux de remblayage ou d'exhaussement dans une bande de 20 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cadastré et non cartographié par le PPRi et l'Atlas des zones inondables est interdit.

La distance de 20 mètres est comptée horizontalement en tout point des constructions, installations, remblais et déblais. Les demandes de travaux devront justifier sur le plan masse du respect de cette prescription en tout point.

Les cours d'eau soumis à cette disposition sont ceux représentés sur la carte IGN Scan 25.

Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou jusqu'à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, les façades sont divisées en section d'au plus 30,00 mètres et la hauteur est mesurée au centre de chacune des sections.

La hauteur totale maximale est fixée à 18,00 mètres, correspondant à une construction comprenant un rez-de-chaussée et 4 étages (R+4).

Article 5. 0AU2 – STATIONNEMENT

La dimension minimale d'une place de stationnement véhicule est de 5,00 x 2,50 mètres. La conception des emplacements vélos s'inspirera du guide du Ministère de l'égalité des Territoires et du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie joint en annexe.

Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

1. Pour les constructions à usage d'habitation

Il sera réalisé au moins deux places de stationnement par logement pour l'ensemble de la zone.

Pour les Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et les bureaux

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher du local de l'activité concernée.

1 place pour 40m² de surface de plancher



Pour l'artisanat et commerce de détail

Les aires de stationnement seront réalisées conformément aux dispositions de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme. Toutefois, l'emprise des aires de stationnement pourra excéder le plafond légal et atteindre au plus 100% de la surface de plancher affectée aux commerces.

Par ailleurs, à l'échelle des opérations d'ensemble, il sera privilégié la réalisation d'aires de stationnement mutualisées entre différentes cellules commerciales.

Article 6. 0AU2 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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 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, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures

Les toitures à pentes sont autorisées. Elles auront une pente comprise entre 28% et 33%. Des pentes de toitures inférieures seront autorisées pour les vérandas. Des débords de toiture seront réalisés, ils seront de 0,25 mètre par rapport au nu fini des façades. Les génoises sont interdites.

Les toits-terrasses sont autorisés sur la surface totale des toitures. Elles pourront être accessibles ou inaccessibles. Les toits-terrasses ne doivent pas porter atteinte à l'intimité de la parcelle voisine, ils seront inaccessibles à moins de 4,00 mètres des limites.

Dans les opérations d'ensemble, des règles différentes peuvent être admises pour les constructions prévoyant une mixité fonctionnelle.

Couverture

Les toitures à pentes seront en tuile romane, à grandes ondes de teinte claire, vieillie de préférence. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites. Les génoises, décorations de faîtage, corniches moulurées, pignes de pin en finition de toit sont interdites.

Les verrières sont autorisées. Elles seront en verre ou en matériau synthétique type ETFE.

Les toits-terrasses peuvent être minéralisés ou plantés. Les acrotères devront avoir une hauteur de 0,60 mètre afin de permettre de dissimuler des éléments techniques.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude sont autorisées sous réserve d'être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Dans le cas d'une toiture terrasse, les installations solaires ou photovoltaïques devront être dissimulées par l'acrotère.

➤ Pour l'artisanat et commerce de détail

Les verrières sont autorisées. Elles seront en verre ou en matériau synthétique type ETFE.

Les ombrières en panneaux solaires et/ou photovoltaïques sont autorisées.

Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes.



La teinte principale des façades sera le blanc cassé. Les enduits seront talochés. Les enduits plastiques, les enduits projetés à la truelle à grains grossiers, les enduits écrasés et les enduits projetés à gouttelettes ou de type tyrolien sont interdits. Les enduits de façade devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

L'utilisation de la pierre locale, sous forme de mur maçonné ou de gabions, est autorisée pour un habillage partiel de la façade, soit un volume entier du bâtiment ou éventuellement un soubassement. La pierre peut être présente sous forme de mur maçonné ou de gabion. Les bardages bois horizontaux de teinte naturelle, ou en métal laqué sont autorisés. Les bois à vieillissement incontrôlé sont à éviter. Les matériaux synthétiques évoquant le bois sont interdits.

Les façades entièrement vitrées sont autorisées

➤ Pour l'artisanat et commerce de détail

Les façades entièrement vitrées et les murs rideaux sont autorisés.

L'utilisation de bardages est autorisée, à l'exception des bardages ondulés. Leur pose sera préférentiellement horizontale.

L'utilisation de résilles en façade est autorisée dès lors qu'elles ne représentent pas plus de 35% de la surface totale d'une même façade.

L'installation de panneaux solaires et/ou photovoltaïques en façade est autorisée sur l'ensemble des façades de la construction, y compris, le cas échéant, les étages de la même construction dédiés à d'autres fonctions.

Percements, ouvertures

Les arcades ou arc de fantaisie en linteau sont interdits, aussi bien pour les portes, portes de garages et fenêtres que pour les auvents. Tous les linteaux des constructions doivent être droits.

Une différenciation de la taille et du nombre d'ouvertures entre les façades nord et sud pourra être faite de sorte à limiter les déperditions thermiques en hiver.

Menuiseries

La couleur des menuiseries se conformera au nuancier joint en annexe du présent règlement et être de couleur et de teinte identique sur l'ensemble de la construction.

➤ Fenêtres, portes-fenêtres, portes et portes de garage, portails et protillons

Elles seront de préférence en bois de teinte naturelle, ou en métal thermolaqué.

L'utilisation de fenêtres à petits carreaux est interdite.

➤ Volets

Les volets peuvent être :

- des volets roulants dont les coffres sont dissimulés à l'intérieur des bâtiments,
- des volets coulissants,
- des volets ouvrants à la française,
- des volets cachés derrière un bandeau.

Ils peuvent être réalisés notamment :

- en bois naturel à lattes horizontales jointives, persiennés ou ajourés,
- en métal laqué ou anodisé.

Les volets à barre et écharpe sont interdits.

➤ Pergolas et pare-soleils

Les structures légères, telles que les pergolas et pare-soleils, en métal ou en bois sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement à la composition des bâtiments.



Les portiques sont autorisés. Ils devront avoir des formes droites et simples. Toute imitation de colonne est interdite.

Ferronneries

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie pourra être réalisé en métal. Dans ce cas, ces éléments auront la même teinte que les menuiseries. L'utilisation du bois est interdite pour les garde-corps, sauf pour les mains courantes.

Les barreaudages horizontaux sont à préférer.

Façades commerciales

Les façades commerciales pourront avoir de larges ouvertures vitrées. Le système d'occultation des vitrines devra être entièrement dissimulé en partie haute du bâti.

Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

La pose d'antennes et de paraboles en façade est interdite coté espace public ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

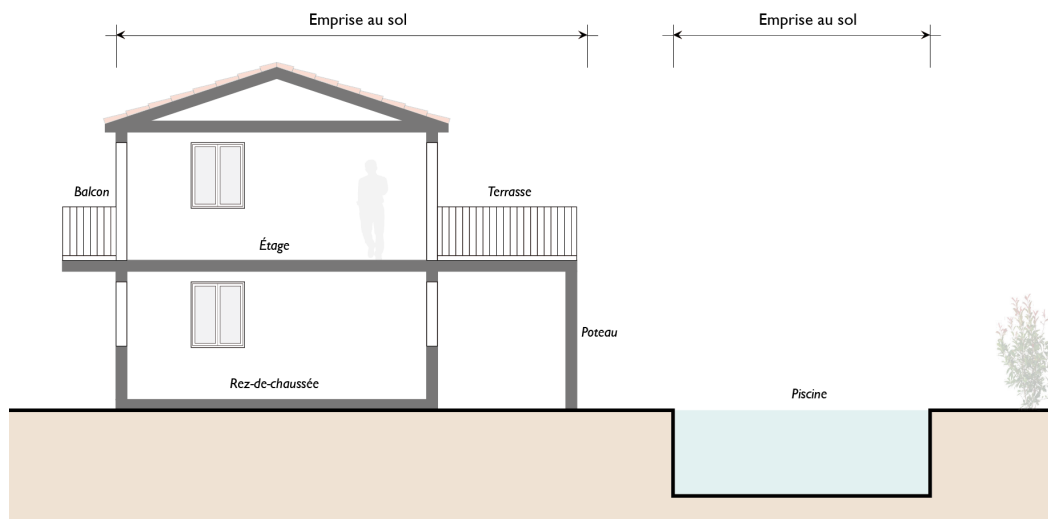
Article 7. 0AU2 – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.

Sont compris dans l'emprise au sol, les constructions et/ou la projection au sol des constructions suivantes :

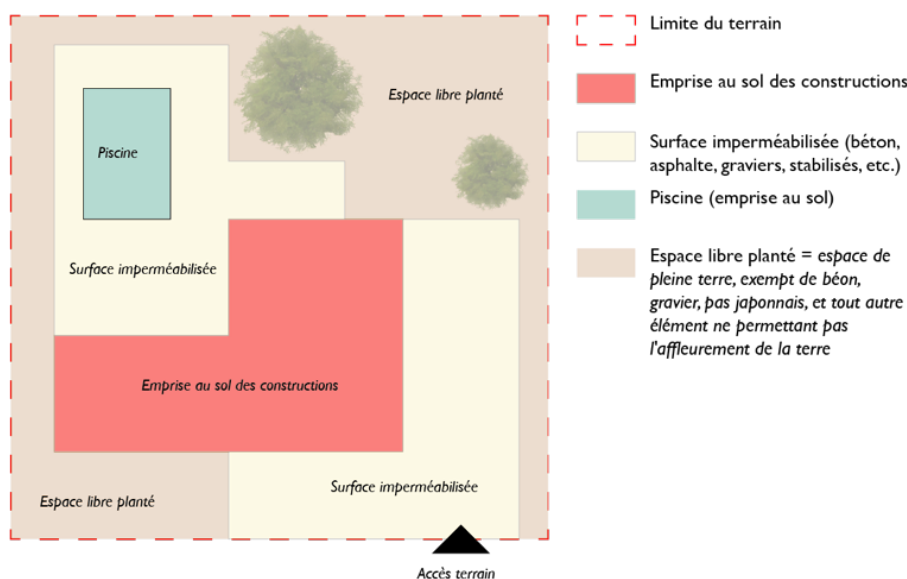
- toute construction, enterrée ou non, épaisseur des murs et isolants extérieurs incluse ;
- les rampes et escaliers d'accès aux niveaux enterrés des constructions
- les terrasses situées au-dessus du terrain naturel construite sur fondation ;
- les terrasses, auvents, avancées de toiture, etc. soutenues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



Schémas explicatifs : éléments de constructions formant de l'emprise au sol ou non

Espaces libres et plantations

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



Schémas explicatifs : définition de l'espace libre

Dans les opérations d'ensemble, 30% de la superficie totale de l'opération doit être consacrée aux espaces libres plantés ouverts au public, dont au moins 15% d'un seul tenant. Les ouvrages de rétention des eaux de pluie pourront compter dans les espaces libres dès lors qu'ils permettent un accès libre pour des usages récréatifs et/ou ludiques (absence de clôture).

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m², y compris les ouvrages de rétention perméables.

Les aires de stationnement des emprises publiques doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m². Le paysagement des aires de stationnement favorisera l'ombrage naturel des voies et emprises publiques.

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation dans les espaces libres.

Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.

➤ Pour les habitations

Le coefficient d'espace libre est fixé à 15% de l'assiette foncière de la construction, dont au moins 10% d'un seul tenant.

Clôtures

➤ Aspects généraux

Les clôtures auront une hauteur de 1,60 mètres. La hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain naturel.

Pour les équipements publics d'enseignement, la hauteur maximale des clôtures est de 3,00 mètres.

Les clôtures auront une teinte gris anthracite (RAL 7016).

L'ensemble des clôtures comportera une haie végétale composée d'au moins trois essences locales sélectionnées parmi la palette végétale jointe en annexe. Les haies pourront dépasser la hauteur maximale fixée ci-dessus sans dépasser 2,00 mètres. L'utilisation d'arbustes à fleurs est à préférer.

Les éléments occultants tels voiles synthétiques, canisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Les rehaussements de clôtures de nature et d'aspect différents que la clôture existante sont strictement interdites dès lors qu'elles ne se conforment pas à l'aspect décrit ci-après.

➤ Cas des clôtures donnant sur une voie publique interne à la zone

Les clôtures des opérations d'ensemble seront traitées à l'identique sur l'ensemble de la zone. Elles se composeront de panneaux rigides métalliques implantés à 1,00 mètre de la limite du terrain. Une haie arbustive plantée d'au moins trois essences locales (fleuries et à feuillage) sélectionnées parmi la palette végétale jointe en annexe sera réalisée dans la bande de 1,00 mètre entre le grillage et la voirie publique.

La réalisation de murs enduits sur les deux faces est autorisée en entrée de parcelles pour intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres et emplacements poubelles.

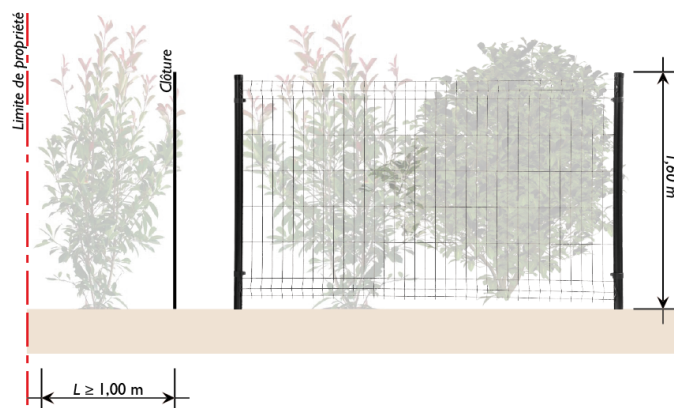


Schéma illustratif : composition des clôtures sur emprises publiques

➤ Cas des clôtures en limite de zone

Les clôtures en limite de la zone AU2 avec la zone A se composeront d'un grillage à simple torsion implanté sur la limite de parcelle. Une haie arbustive plantée d'au moins trois essences locales (fleuries et à feuillage) sélectionnées parmi la palette végétale jointe en annexe sera réalisée dans une bande de 1,00 à 1,50 mètres, sur la parcelle privée.

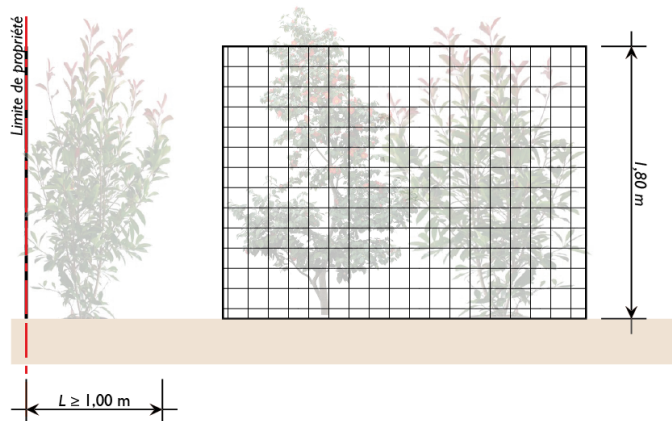


Schéma illustratif : composition des clôtures en limite de périmètre

➤ Cas des clôtures entre limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives se composeront d'un grillage à simple torsion implanté sur la limite de parcelle. Pour rattraper des différences de niveaux, des murets de soutènement pourront être réalisés. Ils seront enduits de la même façon et de la même teinte que les façades des constructions.

Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie végétale composée d'arbustes d'au moins 3 essences locales sélectionné parmi la palette végétale jointe en annexe. L'utilisation de plantes grimpantes en clôture peut être admise. Les éléments occultants tels que voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits.

La construction de murs pleins en limite séparative peut-être autorisée si leur longueur cumulée sur la même limité n'excède pas 5,00 mètres.

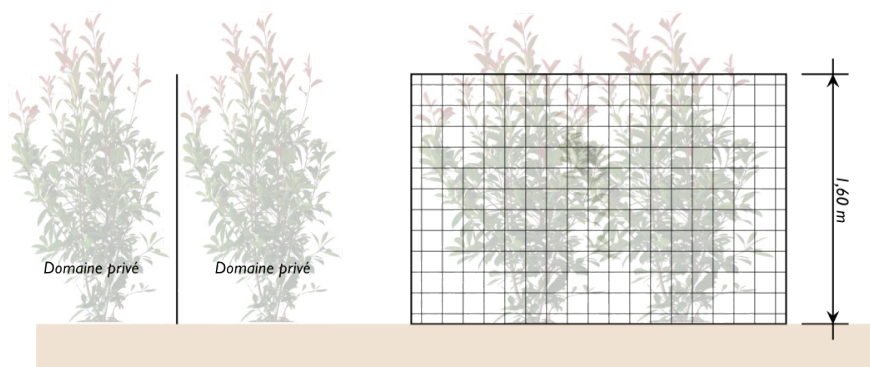


Schéma illustratif : composition des clôtures sur emprises publiques

➤ Cas des clôtures situées le long de la RD619

Les clôtures situées le long de la RD619 seront réalisées par l'aménageur et leur aspect sera uniforme sur l'ensemble de la zone. Elles créeront une alternance à intervalles réguliers de murs pleins et de haies vives. Pour cela :

- les murs pleins seront placés en limite de parcelle sur une hauteur de 1,60 mètres.
- de panneaux rigides métalliques implantés à 1,00 mètre de la limite du terrain. Une haie arbustive plantée d'au moins trois essences locales (fleuries et à feuillage) sélectionnées parmi la palette végétale jointe en annexe sera réalisée dans la bande de 1,00 mètre entre le grillage et la limite de parcelle.

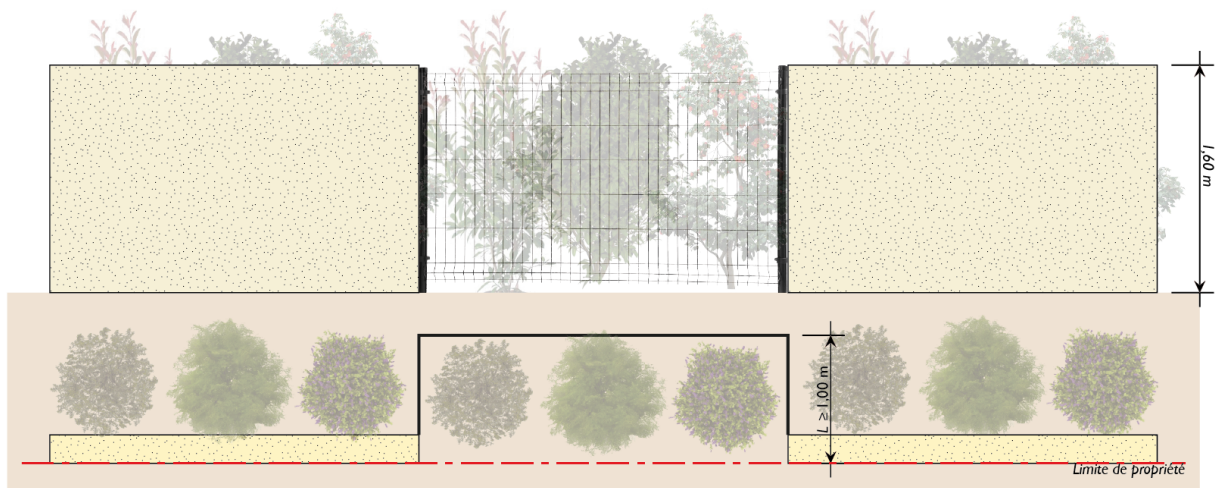
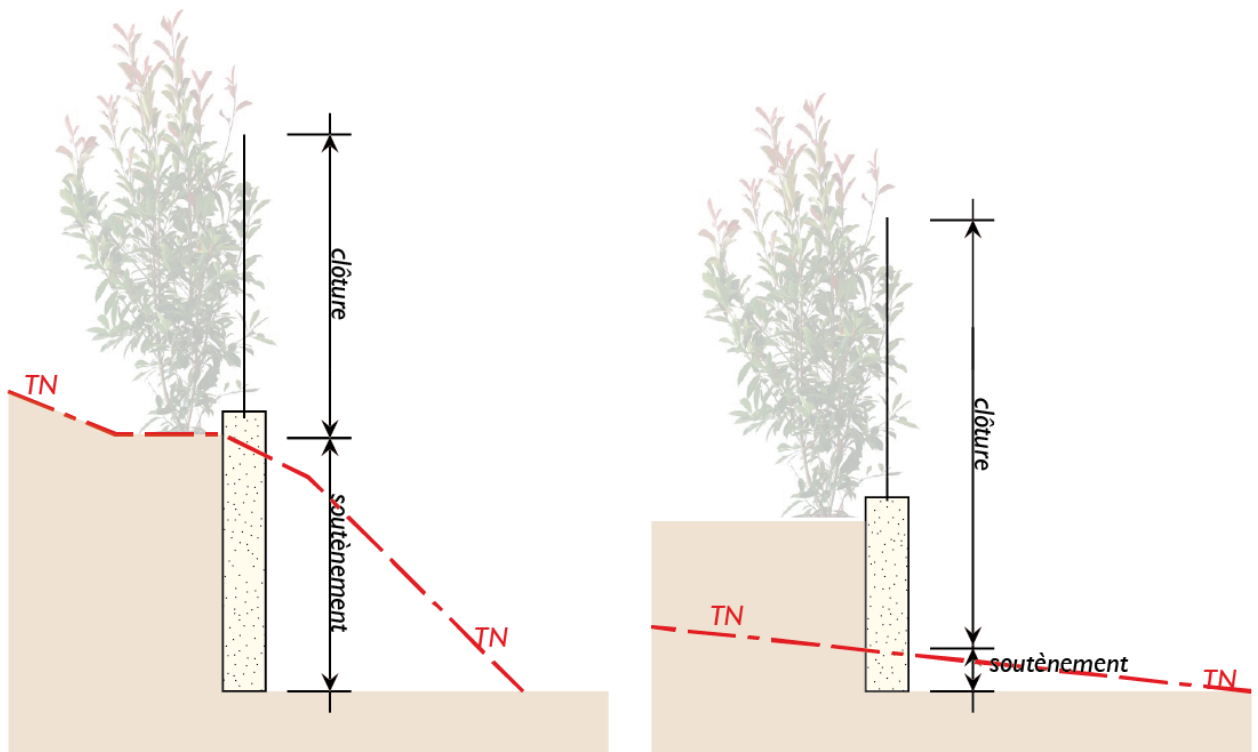


Schéma illustratif : composition des clôtures le long de la RD619

➤ Cas des soutènements

Il est rappelé que tout soutènement retenant des terres en remblais est assimilé à une clôture et non à un soutènement (CE, 18 novembre 1992, n°97363, Commune de Fuveau).



Schémas explicatifs : définition du soutènement

Les soutènements peuvent être surmontés d'une clôture. Tout élément disposé en tête de soutènement est assimilé aux clôtures. Les clôtures sur murs de soutènements sont limitées à une hauteur de 1,60 mètres. Les murs de clôture sont limités à 0,30 mètres sur les soutènements.

Les clôtures sur soutènement donnant sur les voies et emprises publiques se composeront d'un grillage rigide ou d'un barreaudage.

Les clôtures sur soutènement donnant sur un espace public hors voirie (espace vert ou cheminement doux) se composeront d'un grillage rigide.

Les clôtures sur soutènement donnant sur une limite séparative se composeront d'un grillage à simple torsion.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. 0AU2 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

Un seul accès par opération d'ensemble sera autorisé sur la RD619. Leur localisation favorisera la création d'un carrefour unique entre la RD619 et les voies d'accès aux opérations et évitera le recours à l'abatage d'arbres.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 logements.

Une homogénéité sur les aménagements d'espaces publics pourra être imposée dans le cadre d'opération d'ensemble.

Article 9. 0AU2 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés de préférence en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

2. Eau potable

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



Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Assainissement eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

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

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder.

Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120L/m² imperméabilisé sous forme de noue ou de bassin de rétention.

Par ailleurs, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement devra se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Électricité - Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et réalisée en torsadé.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.

Ordures ménagères

Toute construction doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé

➤ Pour l'artisanat et commerce de détail

La construction de lieux de stockage dédiés aux déchets sera obligatoire dans le bâtiment ou dans un local clos et couvert de l'unité foncière. Les locaux extérieurs au bâtiment devront être couverts par une toiture mono-pente de faible pente (au plus 10%) si les déchets sont de nature dégradable.

Les demande d'autorisation d'urbanisme comporteront une note expliquant les modalités de stockage des différents déchets.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 0AUep

1. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée où doivent être implantés des équipements publics. La zone concerne le secteur Le Peyrou – Rue du Couvent (partie sud), secteur limitrophe au Peyrou.

La zone 0AUep fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation en application de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme.

La zone 0AUep est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- A3 : Servitude de passage des engins mécaniques d'entretien et de dépôt des produits de curage et faucardement attachées aux canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement ;
- PMI : Plan de Prévention des Risques inondation le long du ruisseau de Valen ;

La zone 0AUep est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue d'élargir des voies existantes.

La zone 0AUep est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » FAIBLE. Les constructions doivent respecter un ensemble de mesure permettant de limiter l'ampleur du phénomène joint en annexe du présent règlement.

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article I. 0AUep – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous condition
	Salles d'art et de spectacle	Autorisé sous condition
	Équipements sportifs	Autorisé sous condition
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous condition
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Les destinations autorisées « autorisées sous condition » ne pourront être autorisées qu'après ouverture à l'urbanisation de la zone par procédure d'adaptation du document d'urbanisme.



Les usages du sol suivants sont interdits :

- dépôt à l'air libre ou non,
- aires de camping et de caravanning,
- habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- antennes érigées sur mât,
- antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- installations de stockage et traitements des déchets,
- exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux qui ne sont pas nécessaires aux constructions et leurs annexes (y compris les piscines) autorisées ci-dessus.

Article 2. 0AUep – CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Les affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions autorisées, notamment pour la création de sous-sols et rampes d'accès, et à la réalisation de piscines. Les affouillements n'excéderont pas 4,00 mètres de profondeur, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de l'affouillement.

La zone 0AUep est bloquée en l'absence d'un programme global d'aménagement sera établi. Son urbanisation est conditionnée par une adaptation du PLU

Article 3. 0AUep – MIXITE SOCIALE

Sans objet

SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. 0AUep – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être éloignées des limites sur les voies et emprises publiques d'au moins 5,00 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5,00 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes.

Implantation des constructions, installations et aménagement aux abords des cours d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées ne peut être implantée dans une bande de 20 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cadastré et non cartographié par le PPRI et l'Atlas des zones inondables.

De même, tous nouveaux travaux de remblayage ou d'exhaussement dans une bande de 20 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cadastré et non cartographié par le PPRI et l'Atlas des zones inondables est interdit.

La distance de 20 mètres est comptée horizontalement en tout point des constructions, installations, remblais et déblais. Les demandes de travaux devront justifier sur le plan masse du respect de cette prescription en tout point.



Les cours d'eau soumis à cette disposition sont ceux représentés sur la carte IGN Scan 25.

Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou jusqu'à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, les façades sont divisées en section d'au plus 30,00 mètres et la hauteur est mesurée au centre de chacune des sections.

La hauteur totale maximale est fixée à 10,00 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes.

Article 5. 0AUep – STATIONNEMENT

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

Pour les aires de stationnement inférieures ou égale à 10 places, 1 emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite sera prévu. Au-delà, la réglementation en vigueur s'appliquera. Un minimum d'une place PMR devra toutefois être observé.

Tout projet doit prévoir le nombre de places de stationnement pour les employés et les visiteurs. Une réservation minimale doit être faite pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, les aires de manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi qu'au stationnement des visiteurs. Les aires de stationnement sur les voies et emprises publiques nécessaires aux équipements et infrastructures seront au mieux mutualisées entre les différents équipements et les fonctions urbaines riveraines.

Chaque aire de stationnement devra comporter une part d'emplacements vélos. Ces emplacements seront disposés au plus près des entrées des équipements.

La dimension minimale d'une place de stationnement véhicule est de 5,00 x 2,50 mètres. La conception des emplacements vélos s'inspirera du guide du Ministère de l'égalité des Territoires et du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie joint en annexe.

Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abatement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

Article 6. 0AUep – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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 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, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures

Les toitures à pente sont autorisées. Elles ne devront pas avoir une pente supérieure à 30%. Les toitures à rampant arrondi sont autorisées. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes dès lors que les pentes de toiture ne sont pas modifiées.

Les toits-terrasses sont autorisés. Ils pourront être accessibles ou inaccessibles.



Couverture

Les toitures à pentes seront en tuile romane, à grandes ondes de teinte claire (rosée par exemple) ou en zinc naturel. Elles peuvent être végétalisées. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites. Les génoises, décorations de faîtage, corniches moulurées, pignes de pin en finition de toit sont interdites.

Les toits-terrasses peuvent être minéraux ou plantés. Les acrotères devront avoir une hauteur de 0,60 mètre afin de permettre de dissimuler les éléments techniques.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Dans le cas d'une toiture terrasse, les installations solaires ou photovoltaïques devront être dissimulées par l'acrotère. Dans tous les cas, les installations solaires ou photovoltaïques ne peuvent couvrir plus de 70% de la surface de la toiture où elles sont implantées.

Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes.

Afin d'éviter l'aspect monolithique des façades, elles seront rythmées par l'emploi de différents matériaux et/ou en utilisant des teintes différentes. Les façades vitrées sont autorisées.

Les enduits de façade de finition écrasé, projeté ou rustique sont interdits.

Menuiseries

Tous les éléments de menuiseries seront en aluminium, sans disparité de teinte et de couleur.

La couleur des menuiseries sera gris foncé ou brun foncé (se référer au nuancier applicable sur la commune disponible en mairie et joint en annexe du PLU).

Ferronneries

Les ferronneries seront traitées de la même couleur que les menuiseries.

Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Article 7. 0AUep – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 40 m².

Les bassins de rétention doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 50 m².

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places ou tous les 75 m².



Afin de favoriser la biodiversité, la plantation de différentes espèces végétales est recommandée, tout comme l'utilisation d'essences déjà présentes.

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par une végétation du même type équivalente.

Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres. La hauteur est mesurée à partir du niveau du trottoir ou, à défaut, de la voie. Pour les équipements publics d'enseignement, la hauteur maximale des clôtures est de 3,00 mètres.

Elles se composeront d'un grillage en panneaux rigides de couleur gris anthracite (RAL 7016), sans mur bahut.

Éventuellement, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale composée d'au moins trois essence locales, dont au moins une sera fleurie.

Les éléments occultants tels que panneaux de bois, voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. 0AUep – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Article 9. 0AUep – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés de préférence en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.



En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

1. Eau potable

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

Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans traitement et sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

Assainissement eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

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

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder.

Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120L/m² imperméabilisé sous forme de noue ou de bassin de rétention.

Par ailleurs, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement devra se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Électricité - Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et réalisée en torsadé.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.

Ordures ménagères

Toute construction doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.





DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE OAUF

1. Caractère de la zone

Cette zone est partiellement équipée. Elle est destinée à l'établissement d'activités économiques en lien avec une activité de production agricole ou assimilée (pépinière) dans le secteur du « Mas de Quatre » le long de la RD908.

La zone OAUF est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- A3 : Servitude de passage des engins mécaniques d'entretien et de dépôt des produits de curage et faucardement attachées aux canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement.

La zone OAUF est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue d'élargir des voies existantes.

La zone OAUF est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » FAIBLE. Les constructions doivent respecter un ensemble de mesure permettant de limiter l'ampleur du phénomène joint en annexe du présent règlement.

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article I. 0AUF – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacle	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Les usages du sol suivants sont interdits :

- dépôt à l'air libre de matériel et matériaux non dissimulé derrière une haie végétale composée de trois essences locales à feuillage persistant,
- installations de stockage et traitements des déchets,
- exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres, mesuré à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas nécessaires aux constructions et leurs annexes (y compris les piscines) autorisées ci-dessus.



Article 2. 0AUF – CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Pour la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles et assimilés.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable.

Les affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions autorisées, notamment pour la création de piscines. Les affouillements n'excéderont pas 3,00 mètres de profondeur, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de l'affouillement.

Les extensions des constructions existantes sont autorisées. Elles sont limitées à 500 m² de surface de plancher sur l'ensemble de la zone.

La zone 0AUf est bloquée dans l'attente d'un projet d'aménagement global. Son urbanisation est conditionnée par une adaptation du PLU.

Article 3. 0AUF – MIXITE SOCIALE

Sans objet

SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. 0AUF – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions et extensions autorisées doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 10 mètres minimum des limites d'emprise des routes départementales,
- 5 mètres minimum des limites d'emprise des autres voies.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5,00 mètres en tout point des limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4,00 mètres en tout point.

1. Implantation des constructions, installations et aménagement aux abords des cours d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées ne peut être implantée dans une bande de 20 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cadastré et non cartographié par le PPRI et l'Atlas des zones inondables.

De même, tous nouveaux travaux de remblayage ou d'exhaussement dans une bande de 20 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cadastré et non cartographié par le PPRI et l'Atlas des zones inondables est interdit.

La distance de 20 mètres est comptée horizontalement en tout point des constructions, installations, remblais et déblais. Les demandes de travaux devront justifier sur le plan masse du respect de cette prescription en tout point.

Les cours d'eau soumis à cette disposition sont ceux représentés sur la carte IGN Scan 25.



Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure à partir du sol naturel du terrain jusqu'au faîtage.

Lorsque le terrain est en pente, les façades sont divisées en section d'au plus 30,00 mètres et la hauteur est mesurée au centre de chacune des sections.

La hauteur totale maximale est fixée à 7,00 mètres, soit la construction d'un rez-de-chaussée et d'un étage (R+1) maximum.

Article 5. 0AUF – STATIONNEMENT

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

Tout projet doit prévoir le nombre de places de stationnement pour les employés et les visiteurs. Une réservation minimale doit être faite pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, les aires de manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi qu'au stationnement des visiteurs. Les aires de stationnement sur le domaine public nécessaires aux équipements et infrastructures seront au mieux mutualisées entre les différents équipements.

La dimension minimale d'une place de stationnement véhicule est de 5,00 x 2,50 mètres. La conception des emplacements vélos s'inspirera du guide du Ministère de l'égalité des Territoires et du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie joint en annexe.

Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abatement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

Article 6. 0AUF – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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 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.

1. Toitures

Les toitures à pentes auront une pente comprise entre 15% et 33%. Des pentes de toitures inférieures seront autorisées pour les vérandas.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Couverture

Les couvertures, lorsqu'elles ne sont pas translucides ou transparentes, seront de teinte blanche.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude sont autorisées sous réserve d'être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront couvrir la totalité des surfaces des toitures.

Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes.

Tout ornement et toute fantaisie architecturale sont proscrits (enjoulivures, exubérances, rajouts, garnitures, fers forgés trop travaillés, faux décors, arcature indépendante, balustre...). Les matériaux synthétiques et reconstitués évoquant la pierre ou le bois sont interdits.



La teinte principale des façades sera claire de préférence. Des teintes plus soutenues ou plus vives pourront être utilisées pour souligner des éléments architecturaux ou mettre en valeur un volume bâti juxtaposé ou imbriqué à un autre. Les autres teintes que claires ne peuvent être utilisées sur des constructions non contiguës à une autre.

Les enduits seront talochés ou grattés fins. Les enduits plastiques, les enduits projetés à la truelle à grains grossiers, les enduits écrasés et les enduits projetés à gouttelettes ou de type tyrolien sont interdits.

L'utilisation de la pierre locale, du métal, du bois, du verre et de matériaux translucides et transparents est autorisée.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront traitées dans la couleur de la façade, ou d'une couleur qui s'harmonise avec celle des façades. Les gouttières et descentes auront un tracé rectiligne.

Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

La pose d'antennes et de paraboles en façade est interdite coté espace public ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Article 7. 0AUF – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

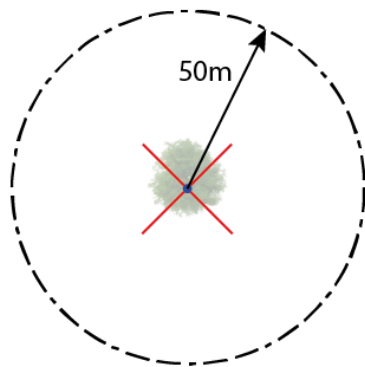
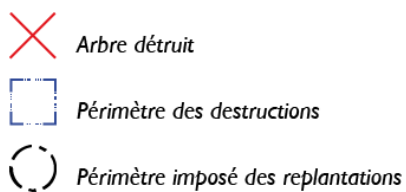
Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.

Éléments et espaces protégés

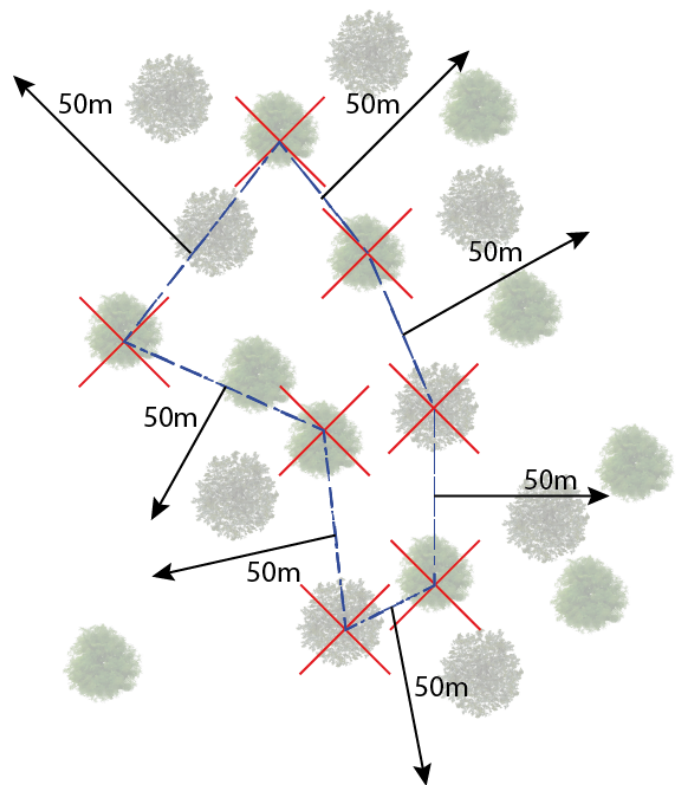
Les éléments boisés repérés au plan de zonage et protégés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. En outre :

- Lorsqu'il s'agit d'un espace boisé, il convient de se reporter aux articles L.113-2 et L.421-4 du code de l'urbanisme relatifs aux EBC et déclarations préalables.
- Lorsqu'il ne s'agit pas d'espace boisé, les espaces protégés sont réputés inconstructibles. Seuls des aménagements perméables (gravier, stabilisé...) et réversibles sont admis dans ces espaces.
- Lorsqu'il s'agit d'un espace paysager protégé au titre de l'article L.151-19, il sera exigé, pour toute destruction, la replantation sur le site des destructions du même nombre de sujets détruits et de la même essence.
- Lorsqu'il s'agit d'un espace paysager protégé au titre de l'article L.151-23, il sera exigé, pour toute destruction, la replantation sur le site des destructions du même nombre de sujets détruits d'une essence dont la silhouette est équivalente à âge adulte (houppier et hauteur).
- Lorsqu'il s'agit d'un espace écologique protégé au titre de l'article L.151-23, il sera exigé, pour toute destruction, la replantation dans un périmètre d'au plus 50 mètres du site des destructions de 2 fois le nombre de sujets détruits et de la même essence.
- Lorsqu'il s'agit d'un espace protégé à créer, les plantations se composent d'arbres et arbustes, disposés sans ordonnancement régulier. Les espèces à planter seront définies avec la commune au regard des enjeux écologiques et paysagers.





Périmètre applicable pour destruction d'un arbre isolé



Périmètre applicable pour destruction d'un groupement d'arbres

Définition : Périmètre imposé pour replantation en cas de destruction d'un espace écologique protégé au titre de l'article L.151-23

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres. La hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain.

Les clôtures se composeront d'un grillage avec ou sans mur bahut. Les grillages auront une couleur vert foncé.

L'ensemble des clôtures pourra être doublé d'une haie végétale composée d'au moins trois essences locales. L'utilisation d'arbustes à fleurs est à préférer.

Tout dépôt ou stockage de matériel ou matériaux nécessaire à l'exploitation des constructions doit être dissimulé derrière une haie vive à feuillage persistant composée d'au moins 3 essences.

Les éléments occultants tels que panneaux de bois, voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. 0AUF – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Article 9. 0AUF – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés de préférence en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet ;
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ;
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

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

Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement dès lors que c'est possible. En cas d'impossibilité, les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigés sur des dispositifs d'assainissement individuel et évacuées conformément aux exigences réglementaires.

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

Les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences réglementaires.

Assainissement eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

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

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder.

Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120L/m² imperméabilisé sous forme de noue ou de bassin de rétention.

Par ailleurs, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement devra se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Électricité - Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible.

Ordures ménagères

Toute construction doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

Dispositions applicables aux zones agricoles A



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

1. 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 sous-sol ou de la forêt. Cette zone est à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. Elle couvre les aires d'Appellation d'Origine Contrôlée de la commune, et les terres non AOC.

Des sous-secteurs sont identifiés dans la zone dans lesquels des règles différentes peuvent être édictées :

- le secteur Ac correspondant au Périmètre de Protection Immédiate et Rapprochée du captage d'eau potable de Saint-André-de-Sangonis,
- le secteur Aw pour l'exploitation de carrières,

La zone A et ses sous-secteurs est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- A3 : Servitude de passage des engins mécaniques d'entretien et de dépôt des produits de curage et faucardement attachées aux canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement ;
- ACI : Périmètre de Protection des Abords des Monuments Historiques du Pont de Gignac sur l'Hérault ;
- ASI : périmètre de protection des captages d'eau potable et d'eau minérale :
 - ASI-1 : Périmètre de Protection Immédiat du captage de Saint-André-de-Sangonis le long de l'Hérault au lieu-dit La Font de Bezombe ;
 - ASI-2 : Périmètre de Protection Rapproché du captage de Saint-André-de-Sangonis le long de l'Hérault au lieu-dit La Font de Bezombe ;
 - ASI-3 : Périmètre de Protection Éloigné du captage de Saint-André-de-Sangonis le long de l'Hérault aux lieux-dits Combariolles, Les Combes, Péchaurel, Péchaurès, Le Tuas, La Font del Cardaire, Bouscamps ;
 - ASI-3 : Périmètre de Protection Éloigné du captage de Jonquières en limite communale nord-ouest, au lieu-dit Les Hermes ;
 - ASI-3 : Périmètre de Protection Éloigné du champ captant des Rivières de Brignac le long de la Lergue au lieu-dit Cambous ;
- I4 : Servitude relative à l'établissement de canalisation électrique ;
- I6 : Périmètres des mines et carrières au sud-est de la commune le long de l'Hérault ;
- PM1 : Plan de Prévention des Risques inondation à l'intersection de la rue du Couvent et du ruisseau de Lagarel et le long du ruisseau de Valen ;
- PT2 : Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles, ouvrages de Saint-Baudille à Saint-Pargoire/Roquefort ;

La zone A est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue de
- une zone inconstructible de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A750 au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme ;
- une autorisation de changement de destination en application de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme dont la ou les constructions concernées sont repérées au plan de zonage.

La zone A est impactée par le classement sonore des infrastructures terrestres de transports. Ce classement impose aux constructions nouvelles situées dans la bande affectée par le bruit un renforcement de l'isolement acoustique contre le bruit extérieur. Les voies concernées sont, en A :

- La RD908, tronçon compris entre la zone UB jusqu'à la limite communale, catégorie 3 (isolement renforcé dans une bande de 100 m depuis le bord extérieur de la chaussée) ;
- L'A750, catégorie 2 (isolement renforcé dans une bande de 250 m depuis le bord extérieur de la chaussée).



La zone A est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » FAIBLE. Les constructions doivent respecter un ensemble de mesure permettant de limiter l'ampleur du phénomène joint en annexe du présent règlement.

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article I. A – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacle	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit.

Les usages du sol suivants sont interdits :

- les logements des exploitations agricoles,
- dépôt à l'air libre ou non,



- aires de camping et de caravanning,
- habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- installations de stockage et traitements des déchets,
- exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres, mesuré à partir du terrain naturel avant travaux.

En **Ac**, tout travaux de terrassement, exhaussement et remblais notamment, est interdit.

En **A**, **Aw** et **Ac**, les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés s'ils :

- sont liés à la conservation, la restauration, la création de zones humides, aux ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales, à l'aménagement d'espace naturel ;
- concement des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues, ...) et la sécurité des biens et des personnes ;
- concement des projets autorisés dans la zone à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux.

Nonobstant toute disposition contraire ci-dessus et dans les articles suivants, tous travaux prévus par le plan de gestion des cours d'eaux sont autorisés en **A**, **Aw** et **Ac**.

Article 2. A – CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Les extensions et modifications des bâtiments d'habitations, de plus de 50 m² de SDP existants, sont autorisées une seule fois à compter de l'approbation du PLU dès lors que les conditions suivantes sont respectées :

- qu'aucun nouveau logement soit créé ;
- que la surface de plancher créée soit au plus égale à 30% de la SDP existante et au plus égale 50 m² ;
- que la construction existante soit légale.

En **A**, **Ac** et **Aw**, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable.

En **Ac** : pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ne sont autorisés que les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics de prélèvement, traitement et stockage d'eau potable.

En **Aw** : l'exploitation de carrières est autorisée.

Article 3. A – MIXITE SOCIALE

Sans objet

SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. A – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et extensions autorisées doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 100 mètres minimum par rapport à l'axe de l'autoroute A750 ;
- 10 mètres minimum des limites d'emprise des routes départementales ;
- 5 mètres minimum des limites d'emprise des autres voies ;



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et extensions autorisées doivent être implantées au moins à 5,00 mètres des limites séparatives.

Les constructions et extensions autorisées doivent respecter un recul de :

- 100 mètres minimum par rapport à l'axe de l'autoroute A750 ;

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

Les constructions non jointives sur une même propriété sont interdites.

Toutefois, les constructions peuvent déroger à cette règle quand, de façon non cumulative :

- les contraintes techniques liées à certaines installations l'imposent ;
- il s'agit d'éloigner une source de nuisance (sonore ou olfactive) des constructions habitées ou occupées de manière permanente ou temporaire (logement, hébergement, gîte...). Dans ce cas, les constructions devront être éloignées d'au plus 30 mètres.

Implantation des constructions, installations et aménagement aux abords des cours d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées ne peut être implantée dans une bande de 20 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cadastré et non cartographié par le PPRI et l'Atlas des zones inondables.

De même, tous nouveaux travaux de remblayage ou d'exhaussement dans une bande de 20 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cadastré et non cartographié par le PPRI et l'Atlas des zones inondables est interdit.

La distance de 20 mètres est comptée horizontalement en tout point des constructions, installations, remblais et déblais. Les demandes de travaux devront justifier sur le plan masse du respect de cette prescription en tout point.

Les cours d'eau soumis à cette disposition sont ceux représentés sur la carte IGN Scan 25.

Hauteur et volume des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou jusqu'à l'acrotère.

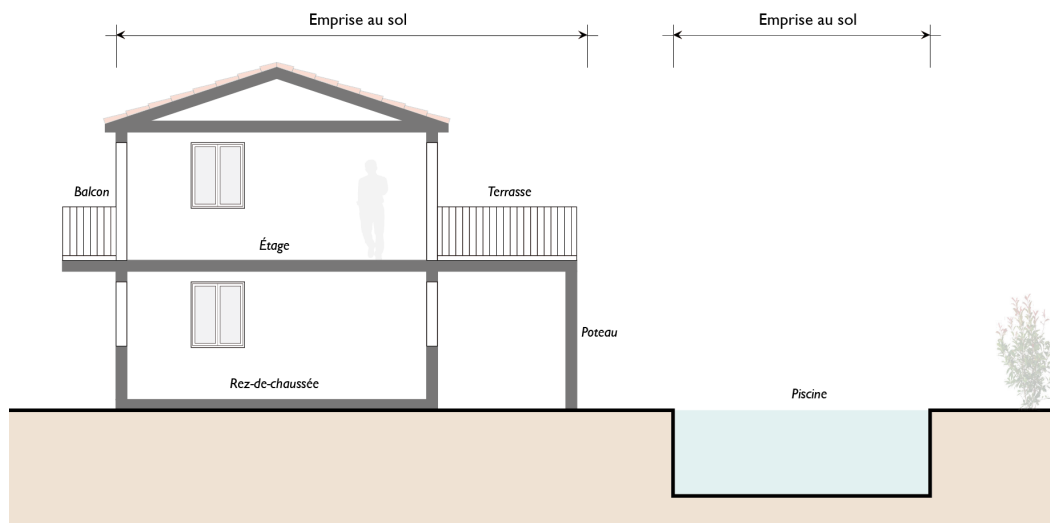
La hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres pour les constructions nouvelles, y compris les surélévations, et limité à 1 rez-de-chaussée et 1 étage (R+1).

Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette des constructions.

Sont compris dans l'emprise au sol, les constructions et/ou la projection au sol des constructions suivantes :

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



Schémas explicatifs : éléments de constructions formant de l'emprise au sol ou non

Article 5. A – STATIONNEMENT

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

Les aires et cours de service doivent être le moins visible possible des voies et espaces extérieurs publics.

La dimension minimale d'une place de stationnement véhicule est de 5,00 x 2,50 mètres. La conception des emplacements vélos s'inspirera du guide du Ministère de l'égalité des Territoires et du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie joint en annexe.

Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

1. Pour les logements

Il sera réalisé deux places de stationnement non closes par logement (hors garage).

Pour l'hébergement hôtelier et touristique

Il sera réalisé au moins une place de stationnement véhicules pour unité d'hébergement.

Pour les autres constructions

Il sera réalisé un minimum d'une place par emploi.

De plus, pour le fonctionnement des établissements, seront aménagées les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport de service, des visiteurs ; ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Article 6. A – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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 paysages urbains.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à autorisation d'urbanisme, devront être compatibles avec le caractère des constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

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, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures

Les toits-terrasses sont interdits.

Les toitures seront à pans inclinés et admettront une pente comprise entre 28% et 33%. Des pentes inférieures seront autorisées pour les vérandas et les constructions à usage agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres.

Couverture

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, à grandes ondes de teinte vieillies. Elles peuvent être végétalisées. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.

Les installations solaires ou photovoltaïques sont autorisées si elles sont intégrées en toiture et si leur dimensionnement correspond aux besoins de l'exploitation. Ainsi, la taille du bâtiment accueillant les panneaux sera justifiée par les besoins électriques de l'exploitation et la nécessité d'implantation du bâtiment pour l'exploitation agricole.

Les toitures en matériaux métalliques type bac acier sont autorisées pour les constructions à usages d'exploitation agricole ou forestière. L'usage du zinc naturel, non teinté, est autorisé en toiture. La teinte des matériaux métalliques en toiture, autres que le zinc naturel, sera conforme au nuancier joint en annexe du présent règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres.

Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes.

Les matériaux métalliques en façade sont autorisés. L'usage du zinc naturel, non teinté, est autorisé en façade. La teinte des matériaux métalliques en façade, autres que le zinc naturel, sera conforme au nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les façades enduites auront une finition taloché ou gratté fin. La teinte des enduits devra s'intégrer dans le paysage naturel et avec les constructions existantes. Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les bardages bois à lames horizontales ou verticales sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent parfaitement dans l'environnement. Les bardages garderont un aspect naturel, ils ne seront pas peints.

Les façades en pierre locale, sous forme de mur maçonné, sont autorisées.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits.

Menuiseries

La couleur des menuiseries doit être identique sur l'ensemble de la construction.

Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.



Lignes électriques

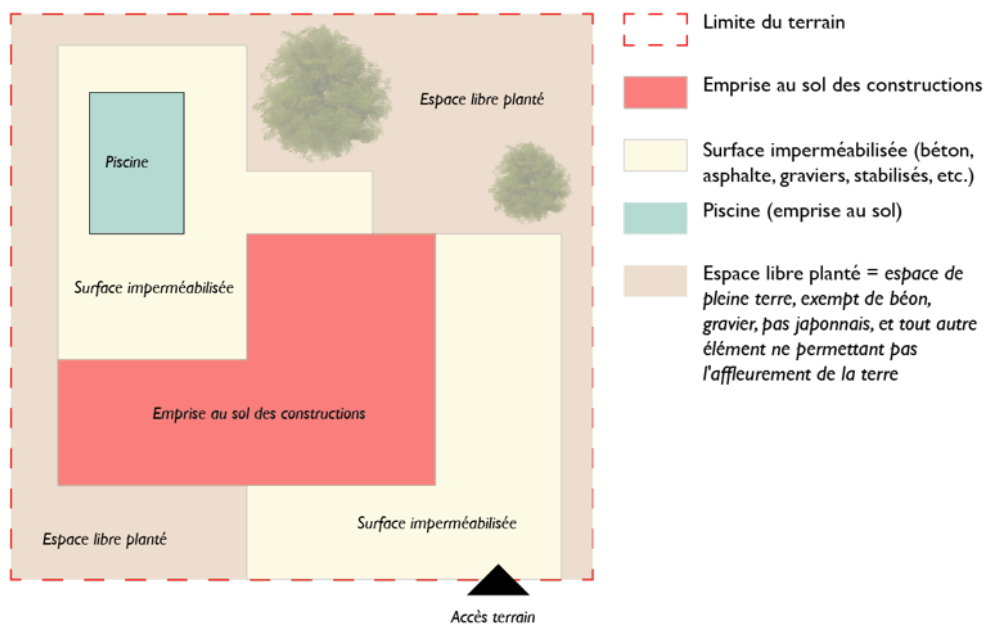
Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Article 7. A – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

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

Pour les logements, le coefficient d'espace libre est fixé à 40% de l'assiette foncière de la construction.



Schémas explicatifs : définition de l'espace libre

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m², y compris les ouvrages de rétention perméables.

Les aires de stationnement des emprises publiques doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m². Le paysagement des aires de stationnement favorisera l'ombrage naturel des voies et emprises publiques.

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation dans les espaces libres.

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par une végétation du même type équivalente, sauf dans le cas où pour le besoin du développement d'une activité agricole une autorisation de défricher a été obtenue.

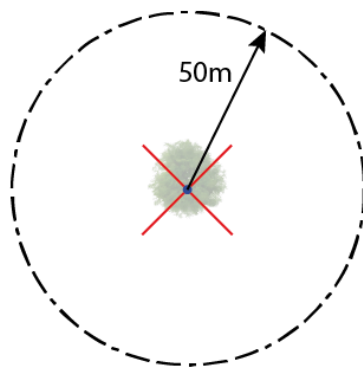
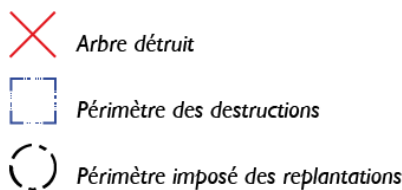
Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.

Éléments et espaces protégés

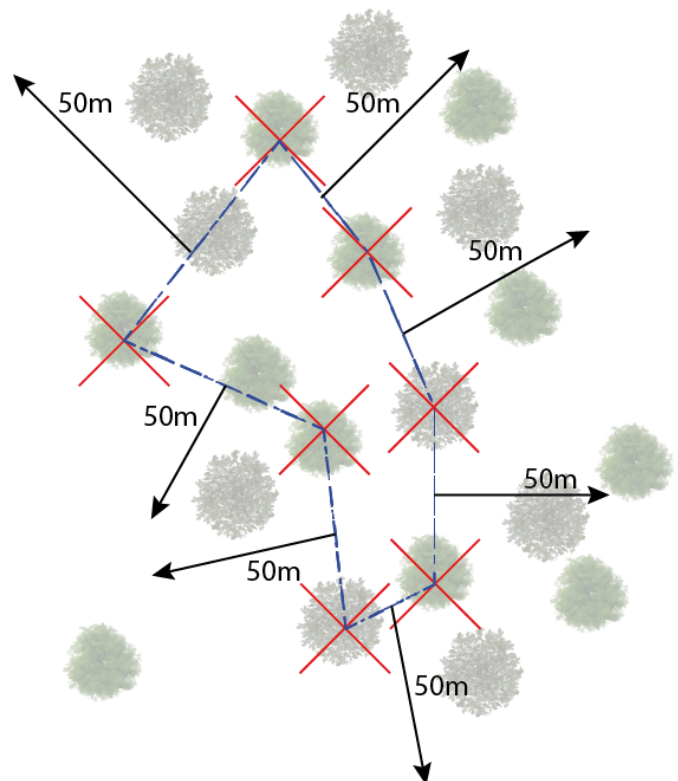
Les éléments boisés repérés au plan de zonage et protégés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. En outre :

- Lorsqu'il s'agit d'un espace boisé, il convient de se reporter aux articles L.113-2 et L.421-4 du code de l'urbanisme relatifs aux EBC et déclarations préalables.
- Lorsqu'il ne s'agit pas d'espace boisé, les espaces protégés sont réputés inconstructibles. Seuls des aménagements perméables (gravier, stabilisé...) et réversibles sont admis dans ces espaces.

- Lorsqu'il s'agit d'un espace paysager protégé au titre de l'article L.151-19, il sera exigé, pour toute destruction, la replantation sur le site des destructions du même nombre de sujets détruits et de la même essence.
- Lorsqu'il s'agit d'un espace paysager protégé au titre de l'article L.151-23, il sera exigé, pour toute destruction, la replantation sur le site des destructions du même nombre de sujets détruits d'une essence dont la silhouette est équivalente à âge adulte (houppier et hauteur).
- Lorsqu'il s'agit d'un espace écologique protégé au titre de l'article L.151-23, il sera exigé, pour toute destruction, la replantation dans un périmètre d'au plus 50 mètres du site des destructions de 2 fois le nombre de sujets détruits et de la même essence.
- Lorsqu'il s'agit d'un espace protégé à créer, les plantations se composent d'arbres et arbustes, disposés sans ordonnancement régulier. Les espèces à planter seront définies avec la commune au regard des enjeux écologiques et paysagers.



Périmètre applicable pour destruction d'un arbre isolé



Périmètre applicable pour destruction d'un groupement d'arbres

Définition : Périmètre imposé pour replantation en cas de destruction d'un espace écologique protégé au titre de l'article L.151-23

➤ Cas d'une zone humide, berge ou ripisylve

Toute zone humide, berge ou ripisylve protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour motif écologique ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents, excepté pour les ouvrages et infrastructures de transport (routes, voies cyclables, ouvrages d'art, ...) dès lors que des mesures compensatoires sont mises en place. Outre les ouvrages et infrastructures de transport, peuvent être autorisés sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents :

- les travaux de conservation, restauration et création des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe) ;
- les travaux relatifs à la sécurité des biens et des personnes (travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues, ...) et à la création d'ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales notamment) ;

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, ...).

Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres. La hauteur est mesurée à partir du niveau fini de la voie qui dessert le terrain.

Les murs et murets de pierre sèche existants seront conservés. Elles peuvent être partiellement démolis pour la création d'un accès avec un portail et/ou un portillon. L'utilisation de mortier ou béton est proscrite. Les murs de pierre sèche peuvent être surmontés d'un grillage sans mur bahut et sans que l'ensemble ne dépasse la hauteur maximale.

Les clôtures seront composées d'un grillage à maille large.

Les clôtures maçonnées sont autorisées au droit des portails et portillons d'accès sur une longueur au plus égale à 5,00 mètres de part et d'autre de portail ou du portillon. Elles seront enduites sur toutes leurs faces.

L'ensemble des clôtures peut éventuellement être doublé d'une haie végétale d'au moins trois essences locales.

Les éléments occultants tels que panneaux de bois, voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. A – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.



Article 9. A – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés de préférence en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet ;
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ;
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

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

Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement dès lors que c'est possible.

En cas d'impossibilité, les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigés sur des dispositifs d'assainissement individuel et évacuées conformément aux exigences réglementaires.

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

Les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences réglementaires.

Assainissement eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

À défaut, les eaux pluviales provenant des toitures de toutes constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. En l'absence de fossés ou caniveaux, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété. Selon l'importance des surfaces imperméabilisées, il pourra être exigé une rétention d'eaux pluviales sur la parcelle.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.



Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120L/m² imperméabilisé sous forme de noue ou de bassin de rétention.

Par ailleurs, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement devra se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Électricité - Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et réalisée en torsadé.

Ordures ménagères

Toute construction doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

Dispositions applicables aux zones naturelles

N



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

1. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de richesse écologique et paysagère. La zone N vise à maintenir les espaces naturels de la commune, notamment les ripisylves de l'Hérault, de la Lergue et des autres cours d'eau permanent ou intermittent, et les espaces boisés d'importance et de qualité.

Un sous-secteur est identifié dans la zone dans lequel des règles différentes peuvent être édictées :

- le secteur Nc correspondant au Périmètre de Protection Immédiate et Rapprochée du captage d'eau potable de Saint-André-de-Sangonis,

La zone N est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- A3 : Servitude de passage des engins mécaniques d'entretien et de dépôt des produits de curage et faucardement attachées aux canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement ;
- ACI : Périmètre de Protection des Abords des Monuments Historiques du Pont de Gignac sur l'Hérault ;
- ASI : périmètre de protection des captages d'eau potable et d'eau minérale :
 - ASI-1 : Périmètre de Protection Immédiat du captage de Saint-André-de-Sangonis le long de l'Hérault au lieu-dit La Font de Bezombe ;
 - ASI-2 : Périmètre de Protection Rapproché du captage de Saint-André-de-Sangonis le long de l'Hérault au lieu-dit La Font de Bezombe ;
 - ASI-3 : Périmètre de Protection Éloigné du captage de Saint-André-de-Sangonis le long de l'Hérault aux lieux-dits Combariolles, Les Combes, Péchaurel, Péchaurès, Le Tuas, La Font del Cardaire, Bouscamps ;
 - ASI-3 : Périmètre de Protection Éloigné du champ captant des Rivières de Brignac le long de la Lergue au lieu-dit Cambous ;
- I4 : Servitude relative à l'établissement de canalisation électrique ;
- PM1 : Plan de Prévention des Risques inondation à l'intersection de la rue du Couvent et du ruisseau de Lagarel et le long du ruisseau de Valen ;
- PT2 : Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles, ouvrages de Saint-Baudille à Saint-Pargoire/Roquefort ;

La zone N est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue de
- une zone inconstructible de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A750 au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

La zone N est impactée par le classement sonore des infrastructures terrestres de transports. Ce classement impose aux constructions nouvelles situées dans la bande affectée par le bruit un renforcement de l'isolement acoustique contre le bruit extérieur. Les voies concernées sont, en N :

- La RD908, tronçon compris entre la zone UB jusqu'à la limite communale, catégorie 3 (isolement renforcé dans une bande de 100 m depuis le bord extérieur de la chaussée) ;
- L'A750, catégorie 2 (isolement renforcé dans une bande de 250 m depuis le bord extérieur de la chaussée).

La zone N est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » FAIBLE. Les constructions doivent respecter un ensemble de mesure permettant de limiter l'ampleur du phénomène joint en annexe du présent règlement.

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article I. N – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacle	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Les usages du sol suivants sont interdits :

- dépôt à l'air libre ou non,
- aires de camping et de caravaning,
- habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- installations de stockage et traitements des déchets,

En Nc, tout travaux de terrassement, exhaussement et remblais notamment, est interdit.



Article 2. N – CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Les extensions et modifications des bâtiments d'habitations, de plus de 50 m² de SDP existants, sont autorisées une seule fois à compter de l'approbation du PLU dès lors que les conditions suivantes sont respectées :

- qu'aucun nouveau logement soit créé ;
- que la surface de plancher créée soit au plus égale à 30% de la SDP existante et au plus égale 50 m² ;
- que la construction existante soit légale.

En N et Nc, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable.

En Nc : pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ne sont autorisés que les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics de prélèvement, traitement et stockage d'eau potable.

En N et Nc, les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés s'ils :

- sont liés à la conservation, la restauration, la création de zones humides, aux ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales, à l'aménagement d'espace naturel ;
- concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues, ...) et la sécurité des biens et des personnes ;
- concernent des projets autorisés dans la zone à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux.

Nonobstant toute disposition contraire ci-dessus et dans les articles suivants, tous travaux prévus par le plan de gestion des cours d'eaux sont autorisés en N et Nc.

Article 3. N – MIXITE SOCIALE

Sans objet

SECTION II. ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. N – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions et extensions autorisées doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 100 mètres minimum par rapport à l'axe de l'autoroute A750 ;
- 10 mètres minimum des limites d'emprise des routes départementales ;
- 5 mètres minimum des limites d'emprise des autres voies.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et extensions autorisées doivent être implantées au moins à 5,00 mètres des limites séparatives.

Les constructions et extensions autorisées doivent respecter un recul de :

- 100 mètres minimum par rapport à l'axe de l'autoroute A750 ;



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

Les constructions non jointives sur une même propriété sont interdites.

Implantation des constructions, installations et aménagement aux abords des cours d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées ne peut être implantée dans une bande de 20 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cadastré et non cartographié par le PPRI et l'Atlas des zones inondables.

De même, tous nouveaux travaux de remblayage ou d'exhaussement dans une bande de 20 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cadastré et non cartographié par le PPRI et l'Atlas des zones inondables est interdit.

La distance de 20 mètres est comptée horizontalement en tout point des constructions, installations, remblais et déblais. Les demandes de travaux devront justifier sur le plan masse du respect de cette prescription en tout point.

Les cours d'eau soumis à cette disposition sont ceux représentés sur la carte IGN Scan 25.

Hauteur et volume des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou jusqu'à l'acrotère.

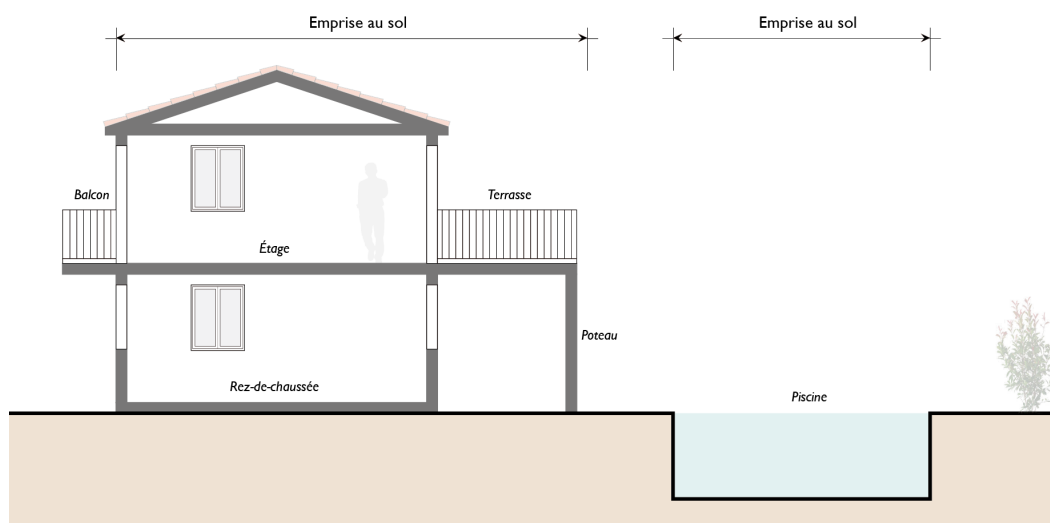
La hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres pour les constructions nouvelles, y compris les surélévations, et limité à 1 rez-de-chaussée et 1 étage (R+1).

Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette des constructions.

Sont compris dans l'emprise au sol, les constructions et/ou la projection au sol des constructions suivantes :

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



Schémas explicatifs : éléments de constructions formant de l'emprise au sol ou non

Article 5. N – STATIONNEMENT

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

Les aires et cours de service doivent être le moins visible possible des voies et espaces extérieurs publics.

La dimension minimale d'une place de stationnement véhicule est de 5,00 x 2,50 mètres. La conception des emplacements vélos s'inspirera du guide du Ministère de l'égalité des Territoires et du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie joint en annexe.

Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

1. Pour les logements

Il sera réalisé deux places de stationnement non closes par logement (hors garage).

Pour l'hébergement hôtelier et touristique

Il sera réalisé au moins une place de stationnement véhicules pour unité d'hébergement.

Pour les autres constructions :

Il sera réalisé un minimum d'une place par emploi.

De plus, pour le fonctionnement des établissements, seront aménagées les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport de service, des visiteurs ; ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Article 6. N – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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 paysages urbains.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à autorisation d'urbanisme, devront être compatibles avec le caractère des constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

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, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures

Les toits-terrasses sont interdits.

Les toitures seront à pans inclinés et admettront une pente comprise entre 28% et 33%. Des pentes inférieures seront autorisées pour les vérandas et les constructions à usage agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres.

Couverture

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, à grandes ondes de teinte vieillies.



Les installations solaires ou photovoltaïques sont autorisées si elles sont intégrées en toiture et si leur dimensionnement correspond aux besoins de l'exploitation. Ainsi, la taille du bâtiment accueillant les panneaux sera justifiée par les besoins électriques de l'exploitation et la nécessité d'implantation du bâtiment pour l'exploitation agricole.

Les toitures en matériaux métalliques type bac acier sont autorisées pour les constructions à usages d'exploitation agricole ou forestière. L'usage du zinc naturel, non teinté, est autorisé en toiture. La teinte des matériaux métalliques en toiture, autres que le zinc naturel, sera conforme au nuancier joint en annexe du présent règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres.

Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes.

Les matériaux métalliques en façade sont autorisés. L'usage du zinc naturel, non teinté, est autorisé en façade. La teinte des matériaux métalliques en façade, autres que le zinc naturel, sera conforme au nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les façades enduites auront une finition taloché ou gratté fin. La teinte des enduits devra s'intégrer dans le paysage naturel et avec les constructions existantes. Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les bardages bois à lames horizontales ou verticales sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent parfaitement dans l'environnement. Les bardages garderont un aspect naturel, ils ne seront pas peints.

Les façades en pierre locale, sous forme de mur maçonné, sont autorisées.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits.

Menuiseries

La couleur des menuiseries doit être identique sur l'ensemble de la construction.

Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

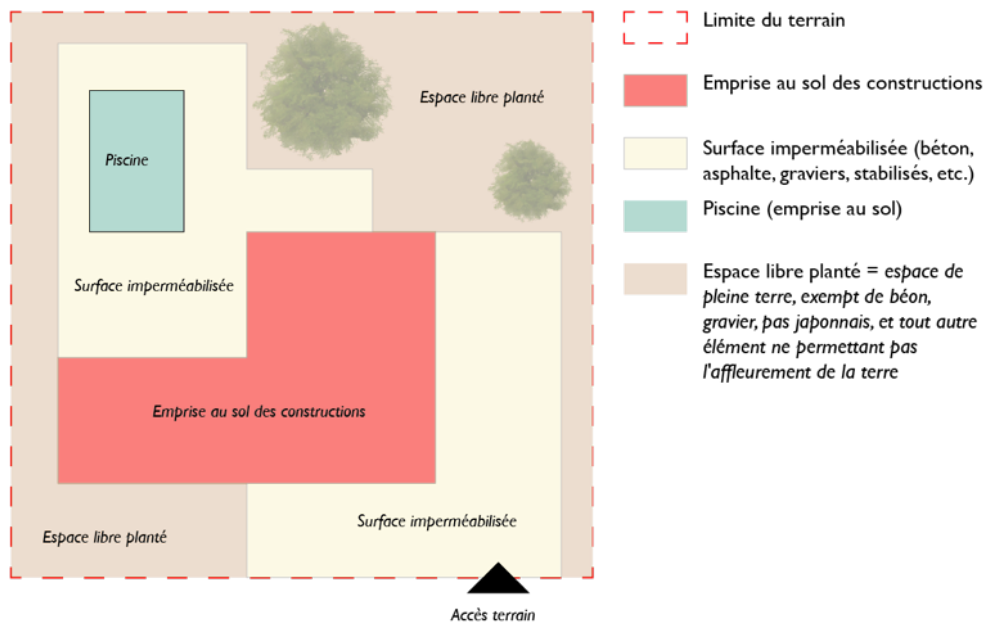
Article 7. N – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

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

Pour les logements, le coefficient d'espace libre est fixé à 40% de l'assiette foncière de la construction.





Schémas explicatifs : définition de l'espace libre

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m², y compris les ouvrages de rétention perméables.

Les aires de stationnement des emprises publiques doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m². Le paysagement des aires de stationnement favorisera l'ombrage naturel des voies et emprises publiques.

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation dans les espaces libres.

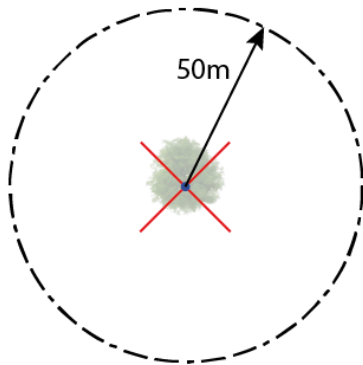
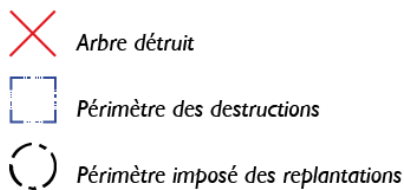
La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par une végétation du même type équivalente, sauf dans le cas où pour le besoin du développement d'une activité agricole une autorisation de défricher a été obtenue.

Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.

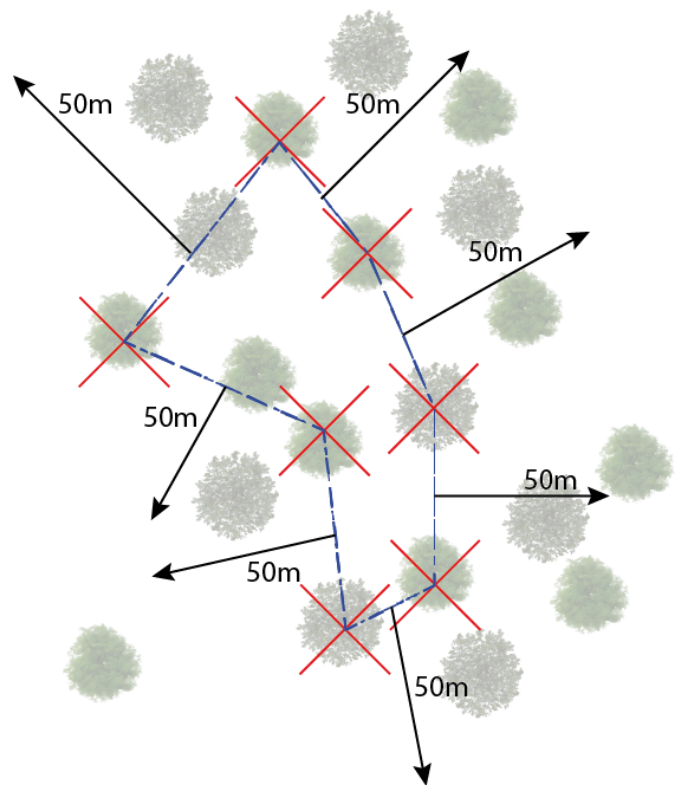
Éléments et espaces protégés

Les éléments boisés repérés au plan de zonage et protégés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. En outre :

- Lorsqu'il s'agit d'un espace boisé, il convient de se reporter aux articles L.113-2 et L.421-4 du code de l'urbanisme relatifs aux EBC et déclarations préalables.
- Lorsqu'il ne s'agit pas d'espace boisé, les espaces protégés sont réputés inconstructibles. Seuls des aménagements perméables (gravier, stabilisé...) et réversibles sont admis dans ces espaces.
- Lorsqu'il s'agit d'un espace paysager protégé au titre de l'article L.151-19, il sera exigé, pour toute destruction, la replantation sur le site des destructions du même nombre de sujets détruits et de la même essence.
- Lorsqu'il s'agit d'un espace paysager protégé au titre de l'article L.151-23, il sera exigé, pour toute destruction, la replantation sur le site des destructions du même nombre de sujets détruits d'une essence dont la silhouette est équivalente à âge adulte (houppier et hauteur).
- Lorsqu'il s'agit d'un espace écologique protégé au titre de l'article L.151-23, il sera exigé, pour toute destruction, la replantation dans un périmètre d'au plus 50 mètres du site des destructions de 2 fois le nombre de sujets détruits et de la même essence.
- Lorsqu'il s'agit d'un espace protégé à créer, les plantations se composent d'arbres et arbustes, disposés sans ordonnancement régulier. Les espèces à planter seront définies avec la commune au regard des enjeux écologiques et paysagers.



Périmètre applicable pour destruction d'un arbre isolé



Périmètre applicable pour destruction d'un groupement d'arbres

Définition : Périmètre imposé pour replantation en cas de destruction d'un espace écologique protégé au titre de l'article L.151-23

➤ Cas d'une zone humide, berge ou ripisylve

Toute zone humide, berge ou ripisylve protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour motif écologique ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents, excepté pour les ouvrages et infrastructures de transport (routes, voies cyclables, ouvrages d'art, ...) dès lors que des mesures compensatoires sont mises en place. Outre les ouvrages et infrastructures de transport, peuvent être autorisés sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents :

- les travaux de conservation, restauration et création des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe) ;
- les travaux relatifs à la sécurité des biens et des personnes (travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues, ...) et à la création d'ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales notamment) ;
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, ...).

Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis.

Clôtures

➤ Aspects généraux

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres. La hauteur est mesurée à partir du niveau fini de la voie qui dessert le terrain.

Les murs et murets de pierre sèche existants seront conservés. Elles peuvent être partiellement démolis pour la création d'un accès avec un portail et/ou un portillon. L'utilisation de mortier ou béton est proscrite. Les murs de pierre sèche peuvent être surmontés d'un grillage sans mur bahut et sans que l'ensemble ne dépasse la hauteur maximale.

L'ensemble des clôtures peuvent éventuellement être doublées d'une haie végétale d'au moins trois essences locales.

Les clôtures seront composées d'un grillage à maille large, éventuellement d'un mur bahut sur au plus 0,50 mètre.

Les clôtures maçonnées sont autorisées au droit des portails et portillons d'accès sur une longueur au plus égale à 5,00 mètres de part et d'autre de portail ou du portillon. Elles seront enduites sur toutes leurs faces.

L'ensemble des clôtures peut éventuellement être doublé d'une haie végétale d'au moins trois essences locales.

Les éléments occultants tels que panneaux de bois, voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. N – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Article 9. N – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés de préférence en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.



1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet ;
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ;
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

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

Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement dès lors que c'est possible.

En cas d'impossibilité, les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigés sur des dispositifs d'assainissement individuel et évacués conformément aux exigences réglementaires.

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

Les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences réglementaires.

Assainissement eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

À défaut, les eaux pluviales provenant des toitures de toutes constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. En l'absence de fossés ou caniveaux, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété. Selon l'importance des surfaces imperméabilisées, il pourra être exigé une rétention d'eaux pluviales sur la parcelle.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120L/m² imperméabilisé sous forme de noue ou de bassin de rétention.

Par ailleurs, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement devra se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe.



Électricité - Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et réalisée en torsadé.

Ordures ménagères

Toute construction doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

Annexes



ANNEXE 1 : NUANCIER DE COULEURS

SECTION I. NUANCIER ZONE UA

Article 1. FAÇADES

Les principes de décors de la façade s'inspireront des typologies anciennes, avec notamment différenciation des encadrements (plus clairs) et des soubassements (plus foncés) par rapport à la teinte des enduits de façades.

RAL 040-60-30	RAL 050-70-30	RAL 060-80-20
RAL 060-80-30	RAL 095-90-20	RAL 075-92-05
RAL 070-70-20	RAL 000-85-00	RAL 240-80-10
RAL 050-70-20	RAL 120-80-05	RAL 090-90-10

Nuancier RAL D2 Design

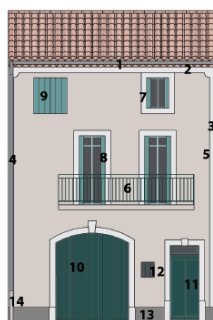
Article 2. MENUISERIES / FERRONNERIES

Menuiseries	Volets – Portes	Ferronneries
RAL 220-50-10	RAL 220-30-10	RAL 220-30-10
RAL 240-80-05	RAL 240-60-05	RAL 240-30-05
RAL 180-60-10	RAL 180-40-10	RAL 190-30-15
RAL 210-70-10	RAL 210-60-10	RAL 220-40-10
RAL 030-50-20	RAL 020-30-30	RAL 040-60-30
RAL 050-80-10	RAL 040-60-10	RAL 040-50-05

Article 3. RECOMMANDATIONS DE TRAITEMENT DES FAÇADES EN UA

Source : DRAC Occitanie, UDAP Hérault

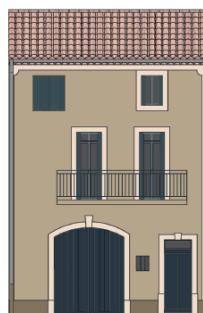
VOCABULAIRE DES FAÇADES



- 1 Gènoise
- 2 Bandeau sous gènoise
- 3 Bandeau vertical
- 4 Descente d'eau
- 5 Filet
- 6 Garde-corps
- 7 Encadrements
- 8 Volets repliables en tableau
- 9 Volets rabattus
- 10 Porte cochère
- 11 Porte piétonne
- 12 Barreaudage
- 13 Soubassement
- 14 Dauphin en fonte



Le ravalement d'une façade concerne la peau de l'édifice mais également les éléments qui la composent.



Sur le bâti ancien, les sables donnent leurs couleurs à l'enduit. Les façades enduites possèdent donc une couleur naturelle : ton de la pierre ou ocres de la terre. Il faut différencier les couleurs de l'environnement apportées par les matériaux lors de la fabrication de l'enduit et les couleurs choisies apportées par des pigments dans les badigeons de chaux colorés couvrant les enduits en finition.

La teinte des murs est la teinte de base, celle qui donne le ton. Les façades exposées au sud utiliseront des tons clairs, de préférence moins sensibles à l'ensoleillement.

PRINCIPES DE COLORATION



Les décors peints s'inspirent de l'architecture et de ses modénatures en pierre. Les façades qui ne comportent pas d'encadrement ou d'ornements en pierre peuvent les reproduire grâce aux couleurs qui poursuivent sous une forme plus simple les principes des immeubles en pierre de taille. Des bandeaux horizontaux ou verticaux peuvent être peints, des encadrements reproduits. Un filet foncé

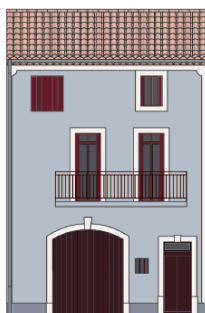
Le soubassement est d'une teinte plus foncée que celles des murs afin d'absorber les salissures de la pluie et de ses rejaillissements. Les modénatures sont plus claires que les murs.

assurant la transition entre deux couleurs peut rappeler l'ombre de la surépaisseur des modénatures en pierre. A la base de l'édifice, le soubassement assure la transition entre le sol et le mur. Dans les façades en pierre de taille, il est en pierre dure et constitue une barrière étanche contre les remontées d'humidité. Dans les façades enduites, il est en surépaisseur d'environ 2cm et limite l'altération de l'enduit.

Les menuiseries ont une teinte qui s'harmonise avec celle des murs, en se déclinant du plus clair au plus foncé pour les volets, les portes et les ferronneries.



PRINCIPES DE COLORATION



A partir de 1850, parfois plus tard au XXe siècle apparaît une gamme qui va de l'ocre rouge à l'ocre jaune, et quelques rares et tardifs oxydes bleus, rouges ou verts. Chaque période habille à sa mode le bâti antérieur. Mais il est généralement préférable de choisir des couleurs claires pour les façades de grandes surfaces tandis que les petites peuvent adopter des teintes plus soutenues.

Les harmonies de couleurs et les contrastes varient selon l'ornementation, l'époque, le style de la façade et l'identité du village.

RESTAURER SA FAÇADE EN PIERRE



Façade en pierre de taille



Modénature en pierre taillée



Ancienne remise agricole



Encadrements en pierre taillée

Les façades en pierre de taille doivent rester apparentes et ne doivent surtout pas être peintes mais nettoyées. Les façades rustiques des anciens édifices agricoles peuvent être enduites ou rejointoyées selon leurs usages.

SEQUENCES URBAINES

Harmonie des teintes



Ponctuellement, des façades étroites ou plus simples que les autres, peuvent utiliser des couleurs plus soutenues. La mise en place d'essais en place est conseillée.

SEQUENCES URBAINES

Harmonie des teintes



Les couleurs sont à choisir en fonction des façades moyennes et des couleurs présentes dans le village car chaque façade appartient à une séquence urbaine.

NUANCIER DES MENUISERIES ET FERRONNERIES

	Menuiseries	Volets	Portes	Ferronneries
NUANCIER RAL D2 DESIGN				

La couleur choisie sera déclinée en différentes valeurs allant du plus clair (menuiseries) au plus foncé. volets : moyen, portes : fort, ferronneries : foncé.

Se conformer à la référence de RAL indiquée et non à la couleur imprimée

PRINCIPES DE COLORATION

Menuiseries - Volets - Ferronneries



Pour une coloration harmonieuse de la façade, il est souhaitable de rester dans une même gamme de couleur pour les menuiseries, les volets et les ferronneries (gardes-corps).

NUANCIER DES ENDUITS

	Encadrements	Murs	Soubassements
NUANCIER RAL D2 DESIGN			

Ces couleurs sont valables pour les enduits, les badigeons à la chaux et pour les peintures minérales. Les finitions des enduits seront talochées.

NUANCIER DES ENDUITS

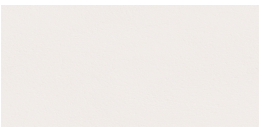
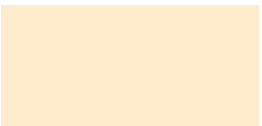
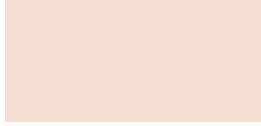
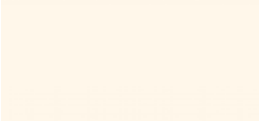
	Encadrements	Murs	Soubassements
NUANCIER RAL D2 DESIGN			

La teinte des murs référencée est celle de base, et sera dégradée allant du clair pour les encadrements et modénatures au foncé pour les soubassements.

SECTION II. NUANCIER ZONE UB

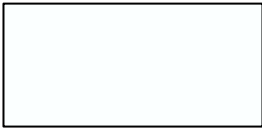
Article 1. FAÇADES

Des teintes différentes sont admises pour souligner les encadrements d'ouvertures

Noms	Aperçu indicatif		Aperçu indicatif
BLANC 000		BLANC CRAIE 324	
TON PIERRE 016		TERRES D'ARÈNES 545	
IVOIRE CLAIR 231		BEIGE 009	
PIERRE CLAIRE 015		CRÈME 041	
OCRE ORANGÉ 007		ROSE MOYEN 058	
BLANC CASSÉ 001		SAUMON CLAIR 138	

D'après le nuancier Weber / Saint-Gobin

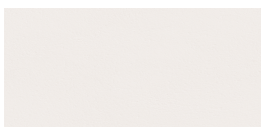
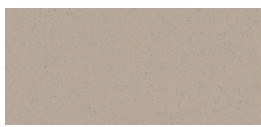
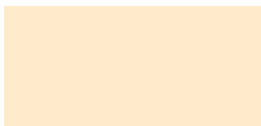
Article 2. MENUISERIES / FERRONNERIES

Noms	Aperçu indicatif		Aperçu indicatif
BLANC RAL 9016		BRUN PÂLE RAL 8025	
BEIGE GRIS RAL 1019		GRIS TERRE D'OMBRE RAL 7022	

BRUN LAUZE RAL 7006		GRIS ANTHRACITE RAL 7016	
ROUGE POURPRE RAL 3004		GRIS ARGENT RAL 7001	
VERT BLANC RAL 6019		BLEU PIGEON RAL 5014	

SECTION III. NUANCIER ZONES UC ET AU1

Article I. FAÇADES

Noms	Aperçu indicatif		Aperçu indicatif
BLANC 000		BLANC CRAIE 324	
TON PIERRE 016		TERRES D'ARÈNES 545	
IVOIRE CLAIR 231		BEIGE 009	
PIERRE CLAIRE 015		CRÈME 041	

D'après le nuancier Weber / Saint-Gobin

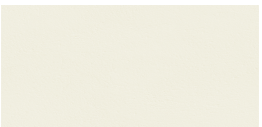
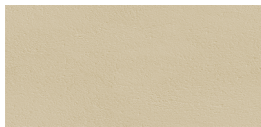
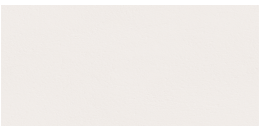
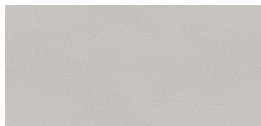
Article 2. MENUISERIES / FERRONNERIES

Noms	Aperçu indicatif		Aperçu indicatif
BLANC RAL 9016		BRUN PÂLE RAL 8025	
BEIGE GRIS RAL 1019		GRIS TERRE D'OMBRE RAL 7022	
BRUN LAUZE RAL 7006		GRIS ANTHRACITE RAL 7016	
ROUGE POURPRE RAL 3004		GRIS ARGENT RAL 7001	

SECTION IV. NUANCIER ZONE UZ

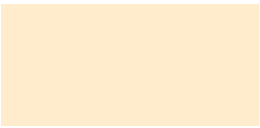
Article 1. FAÇADES

Des teintes différentes sont admises pour souligner éléments d'architecture ou rompre la monotonie des façades pour les immeubles de logements collectifs.

Noms	Aperçu indicatif		Aperçu indicatif
JAUNE TOURAINE 003		ÎLE DE FRANCE 018	
TON PIERRE CLAIR 015		AQUITAINE 019	
BLANC 000			

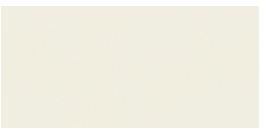
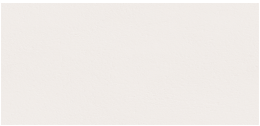
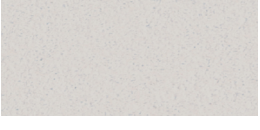
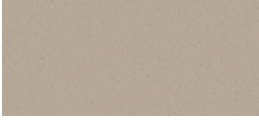
D'après le nuancier Weber / Saint-Gobin

Article 2. MENUISERIES / FERRONNERIES

Noms	Aperçu indicatif		Aperçu indicatif
IVOIRE CLAIR RAL 1015		BRUN PÂLE RAL 8025	
BEIGE GRIS RAL 1019		GRIS TERRE D'OMBRE RAL 7022	
BRUN LAUZE RAL 7006		BEIGE RAL 1001	
GRIS ANTHRACITE RAL 7016			

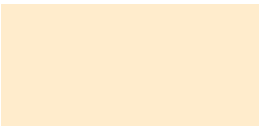
SECTION V. NUANCIER ZONE 0AU2

Article 1. FAÇADES

Noms	Aperçu indicatif		Aperçu indicatif
JAUNE TOURAINE 003		ÎLE DE FRANCE 018	
TON PIERRE 016		AQUITAINE 019	
PIERRE CLAIRE 015		CRÈME 041	
BLANC CRAIE 324		TERRES D'ARÈNES 545	

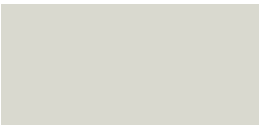
D'après le nuancier Weber / Saint-Gobin

Article 2. MENUISERIES / FERRONNERIES

Noms	Aperçu indicatif		Aperçu indicatif
IVOIRE CLAIR RAL 1015		BRUN PÂLE RAL 8025	
BLANC RAL 9016		GRIS TERRE D'OMBRE RAL 7022	
BRUN LAUZE RAL 7006		GRIS ANTHRACITE RAL 7016	

SECTION VII. NUANCIER ZONES A ET N

Article 1. COUVERTURES

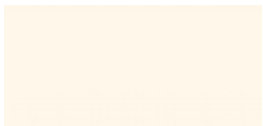
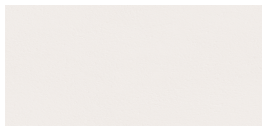
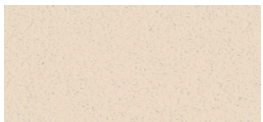
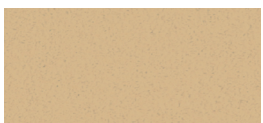
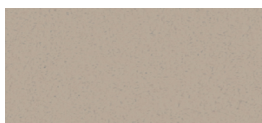
Noms	Aperçu indicatif		Aperçu indicatif
RAL 7004		RAL 7042	
RAL 7035		RAL 7032	

Article 2. FAÇADES

1. Façades métalliques

Noms	Aperçu indicatif		Aperçu indicatif
RAL 1015		RAL 1019	
RAL 7006		RAL 7022	
RAL 8025		RAL 7037	
RAL 7004		RAL 7042	
RAL 7035		RAL 7035	

Façades enduites

Noms	Aperçu indicatif		Aperçu indicatif
BLANC CASSÉ 001		TON PIERRE 016	
PIERRE CLAIRE 015		BEIGE 009	
CRÈME 041		TERRES D'ARÈNES 545	

D'après le nuancier Weber / Saint-Gobin

Article 3. MENUISERIES

Noms	Aperçu indicatif		Aperçu indicatif
BLANC RAL 9016		BRUN LAUZE RAL 7006	
BEIGE GRIS RAL 1019		ROUGE POURPRE RAL 3004	
GRIS ARGENT RAL 7001		GRIS ANTHRACITE RAL 7016	
VERT BLANC RAL 6019		VERT ÉMERAUDE RAL 6001	

**ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS POUR LES CONSTRUCTIONS FACE AU
RISQUE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES**





Sommaire

Introduction.....	2
<i>1. Face à quel phénomène ?</i>	3
1.1 Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ?.....	3
<i>Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?</i>	
<i>Les effets de la dessiccation sur les sols</i>	
1.2 Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait- gonflement des argiles	5
1.3 Manifestation des désordres	8
<i>Les désordres au gros-œuvre</i>	
<i>Les désordres au second-œuvre</i>	
<i>Les désordres sur les aménagements extérieurs</i>	
<i>L'évaluation des dommages</i>	
<i>2. Le contrat d'assurance</i>	11
<i>3. Comment prévenir ?</i>	12
3.1 La connaissance : cartographie de l'aléa	12
3.2 L'information préventive	13
3.3 La prise en compte dans l'aménagement	14
3.4 Les règles de construction	15
3.5 La réduction de la vulnérabilité du bâti existant	15
<i>4. Organismes de référence, liens internet et bibliographie</i>	16
<i>Fiches</i>	17



2

Introduction

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles, bien que non dangereux pour l'homme, engendre chaque année sur le territoire français des dégâts considérables aux bâtiments, pouvant dépasser 60 millions d'euros cumulés par département entre 1989 et 1998. En raison notamment de leurs fondations superficielles, les maisons individuelles sont particulièrement vulnérables à ce phénomène. Partant de ce constat, le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable a souhaité mettre en place une démarche d'information du grand public.

Ce dossier spécifique au retrait-gonflement des argiles fait partie d'une collection de documents, dont l'objectif est de faciliter l'accès à l'information sur les phénomènes naturels générateurs de dommages et sur les moyens de les prévenir.

Ces dossiers traitent notamment des moyens de mitigation (réduction de la vulnérabilité) qui peuvent être mis en place par les particuliers eux-même et à moindre frais ou pour un coût plus important en faisant appel à un professionnel. Ce dossier a pour objectif d'apporter des informations pratiques sur les différentes techniques de mitigation existantes. Une première partie introductive présente le phénomène et ses conséquences, au moyen de nombreux schémas et illustrations, puis des fiches expliquent chaque technique envisagée et les moyens de la mettre en oeuvre.

Actuellement, seuls le retrait-gonflement des argiles et les inondations font l'objet d'un dossier, mais à terme d'autres phénomènes pourront être traités.

Définitions générales

Afin de mieux comprendre la problématique des risques majeurs, il est nécessaire de connaître quelques définitions générales.

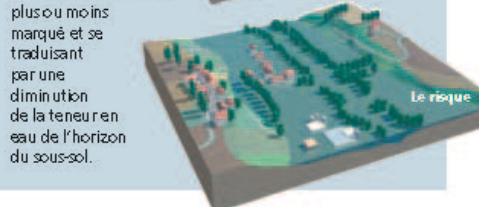
L'aléa est la manifestation d'un phénomène naturel ou anthropique d'occurrence et d'intensité données.

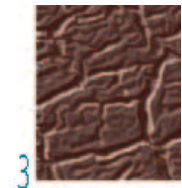
L'enjeu est l'ensemble des personnes et des biens susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel ou des activités humaines. Il se caractérise par son importance (nombre, nature, etc.) et sa vulnérabilité.

Le risque majeur est le produit d'un aléa et d'un enjeu. Il se caractérise par sa faible fréquence, sa gravité et l'incapacité de la société exposée à surpasser l'événement. Des actions sont dans la plupart des cas possibles pour le réduire, soit en atténuant l'intensité de l'aléa, soit en réduisant la vulnérabilité des enjeux.

La vulnérabilité exprime et mesure le niveau de conséquences prévisibles de l'aléa sur les enjeux. Elle caractérise la plus ou moins grande résistance d'un enjeu à un événement donné.

La mitigation (atténuation, réduction) des risques naturels est une démarche destinée à réduire l'intensité de certains aléas et la vulnérabilité des enjeux. Elle vise la réduction des dommages, liés à la survenue de phénomènes climatologiques ou géologiques, afin de les rendre supportables - économiquement du moins - par la société.





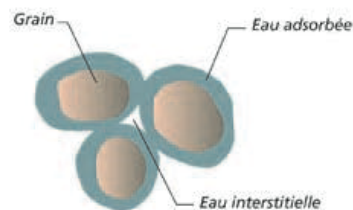
1 - Face à quel phénomène ?

1.1 - Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ?

Le matériau **argileux** présente la particularité de voir sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Dur et cassant lorsqu'il est asséché, un certain degré d'humidité le fait se transformer en un matériau **plastique** et malléable. Ces modifications de consistance peuvent s'accompagner, en fonction de la structure particulière de certains minéraux argileux, de variations de volume plus ou moins conséquentes : fortes augmentations de volume (phénomène de gonflement) lorsque la teneur en eau augmente, et inversement, rétraction (phénomène de retrait) en période de déficit pluviométrique marqué.

Les phénomènes de **capillarité**, et surtout de **succion**, sont à l'origine de ce comportement. Les variations de volume des sols argileux répondent donc à des variations de teneur en eau (on notera que des variations de contraintes extérieures – telles que les surcharges – peuvent, par ailleurs, également générer des variations de volume).

Tous les sols présentent la particularité de contenir de l'eau en quantité plus ou moins importante :

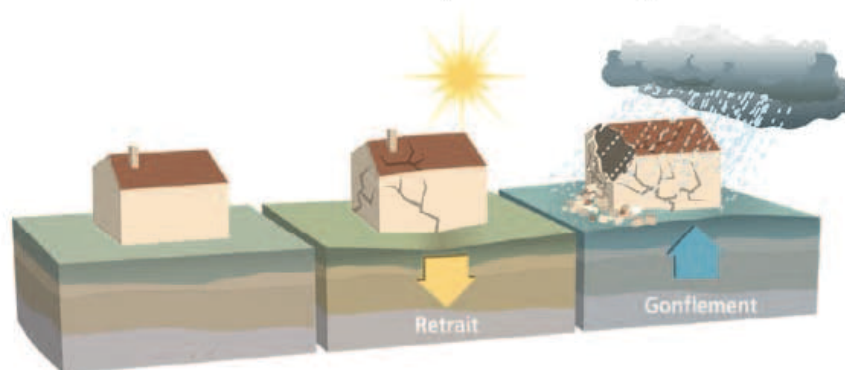


- de l'**eau de constitution**, faisant partie intégrante de l'organisation moléculaire des grains formant le sol ;

- de l'**eau liée** (ou **adsorbée**), résultant de l'attraction entre les grains et l'eau (pression de succion). On peut se représenter cette couche adsorbée comme un film visqueux entourant le grain ;

- une **eau interstitielle**, remplissant les vides entre les grains du sol (lorsque ceux-ci sont entièrement remplis, le sol est dit saturé).

La part respective entre ces différents « types » d'eau, très variable, dépend de la nature du sol et de son état hydrique. En fonction de cette répartition, les sols auront une réponse différente vis-à-vis des variations de teneur en eau. Plus la quantité d'eau adsorbée contenue dans un sol est grande, plus celui-ci est susceptible de « faire » du retrait.





4

Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?

Les caractéristiques de la structure interne des minéraux argileux expliquent leur comportement face aux variations de teneur en eau :

- ils présentent en effet une structure minéralogique « en feuillets », à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, et ce de façon d'autant plus marquée que les grains du sol, fins et aplatis, ont des surfaces développées très grandes. Il en résulte un gonflement, plus ou moins réversible, du matériau. L'eau adsorbée assure les liaisons entre les grains et permet les modifications de structure du sol lors des variations de teneur en eau ;
- certains grains argileux peuvent eux-mêmes voir leur volume changer, par variation de la distance entre les feuillets argileux élémentaires, du fait d'échanges d'ions entre l'eau interstitielle et l'eau adsorbée ;
- les pores du sol sont très fins et accentuent les phénomènes de capillarité.

Toutes les familles de minéraux argileux ne présentent pas la même prédisposition au phénomène de retrait-gonflement. L'analyse de leur structure minéralogique permet d'identifier les plus sensibles. Le groupe des **smectites** et, dans une moindre mesure, le groupe des **interstratifiées** (alternance plus ou moins régulière de feuillets de nature différente) font partie des plus sujets au phénomène (on parle d'*argiles gonflantes*).

Cette sensibilité est liée :

- à des liaisons particulièrement lâches entre les feuillets constitutifs, ce qui facilite l'acquisition ou le départ d'eau. Cette particularité permet à l'eau de pénétrer dans l'espace situé entre les feuillets, autorisant ainsi de fortes variations de volume (on parle de *gonflement interfoliaire* ou *intercristallin*) ;
- au fait que ces argiles possèdent une surface spécifique particulièrement importante (800 m²/g pour la montmorillonite qui appartient

aux smectites, 20 m²/g pour la kaolinite), et que la quantité d'eau adsorbée que peut renfermer un sol est directement fonction de ce paramètre.

Les argiles non gonflantes sont ainsi caractérisées par des liaisons particulièrement lâches et par une surface spécifique de leurs grains peu développée.

Pour une variation de teneur en eau identique, l'importance des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » dépend aussi :

- Des caractéristiques « initiales » du sol, notamment la densité, la teneur en eau et le degré de saturation avant le début de l'épisode climatique (sécheresse ou période de pluviométrie excédentaire). Ainsi, l'amplitude des variations de volume sera d'autant plus grande que la variation de teneur en eau sera marquée. À ce titre, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur aggravant prépondérant ;
- de l'« histoire » du sol, en particulier de l'existence éventuelle d'épisodes antérieurs de chargement ou de dessiccation. Par exemple, un sol argileux « gonflant » mais de compacité élevée (sur-consolidation naturelle, chargement artificiel, etc.) ne sera que peu influencé par une période de sécheresse. À contrario, un remaniement des terrains argileux (à l'occasion par exemple de travaux de terrassement) pourrait favoriser l'apparition des désordres ou être de nature à les amplifier.

Les effets de la dessiccation sur les sols

S'il est saturé, le sol va d'abord diminuer de volume, de façon à peu près proportionnelle à la variation de teneur en eau, tout en restant quasi saturé. Cette diminution de volume s'effectue à la fois **verticalement**, se traduisant par un tassement, mais aussi **horizontalement** avec l'apparition de fissures de dessiccation (classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent).

En deçà d'une certaine teneur en eau (dite *limite de retrait*), le sol ne diminue plus de volume, et

Source : www.argiles.fr



les espaces intergranulaires perdent leur eau au bénéfice de l'air. Des pressions de succion se développent de façon significative.

Lorsque le sol argileux non saturé s'humidifie, il se sature sans changement de volume. Il en résulte une annulation progressive des pressions de succion jusqu'à ce que l'argile retrouve son volume initial, voire le dépasse. Divers paramètres, dont la nature minéralogique de l'argile, conditionnent l'ampleur de ce gonflement. Les déformations verticales (de retrait ou de gonflement) peuvent atteindre 10 % de l'épaisseur de sol considérée, voir dépasser cette valeur.

En France métropolitaine, et plus largement dans les régions tempérées, seule la tranche superficielle de sol (1 m à 2 m) est concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. À l'occasion d'une sécheresse très marquée et/ou dans un environnement défavorable [cf. paragraphe 1.2], cette influence peut toutefois se faire sentir jusqu'à une profondeur atteignant 5 m environ.

1.2 - Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait – gonflement des argiles

On distinguera les facteurs de prédisposition et les facteurs de déclenchement. Les premiers, par leur présence, sont de nature à induire le phénomène de retrait-gonflement des argiles, mais ne suffisent pas à le déclencher. Il s'agit de facteurs internes (liés à la nature des sols), et de facteurs

dit d'environnement (en relation avec le site).

Les facteurs de prédisposition permettent de caractériser la susceptibilité du milieu au phénomène et conditionnent sa répartition spatiale.

Les facteurs de déclenchement sont ceux dont la présence provoque le phénomène de retrait-gonflement, mais n'ont d'effet significatif que s'il existe des **facteurs de prédisposition** préalables. Leur connaissance permet de déterminer **l'occurrence du phénomène** (l'aléa et plus seulement la susceptibilité).

Le tableau ci-après présente succinctement chacun des facteurs en jeu.

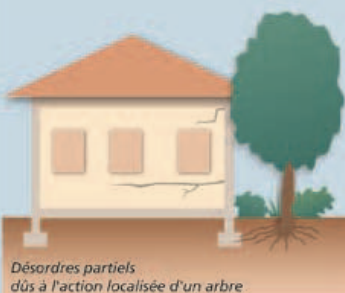


6

TYPE DE FACTEUR	SCHEMA EXPLICATIF	COMMENTAIRE
FACTEUR DE PRÉDISPOSITION		
La nature du sol		Facteur de prédisposition prépondérant : seules les formations géologiques renfermant des minéraux argileux sont a priori concernées. La susceptibilité est fonction, en premier lieu : - de la lithologie (importance de la proportion de matériaux argileux au sein de la formation) ; - de la composition minéralogique : les minéraux argileux ne sont pas tous « gonflants » et une formation argileuse sera d'autant plus réactive que la proportion de minéraux argileux « favorables » au phénomène (smectites, etc.) sera forte ; - de la géométrie de l'horizon argileux (profondeur, épaisseur) ; - de l'éventuelle continuité des niveaux argileux. L'hétérogénéité de constitution du sous-sol constitue une configuration défavorable. C'est le cas par exemple avec une alternance entre niveaux argileux sensibles et niveaux plus grossiers propices aux circulations d'eau : ces derniers favorisent les variations de teneur en eau des niveaux argileux se trouvant à leur contact.
Le contexte hydrogéologique		C'est l'un des facteurs environnementaux essentiels. Les deux principaux facteurs néfastes sont : - la présence éventuelle d'une nappe phréatique à profondeur limitée ; - l'existence de circulations souterraines temporaires, à profondeur relativement faible. Elles peuvent être à l'origine de fréquentes variations de teneur en eau des niveaux argileux, favorisant ainsi le phénomène de retrait-gonflement. Les conditions hydrauliques in situ peuvent varier dans le temps en fonction : - de l'évapotranspiration, dont les effets sont perceptibles à faible profondeur (jusqu'à 2 m environ) ; - de la battance de la nappe éventuelle (avec une action prépondérante à plus grande profondeur). La présence d'un aquifère à faible profondeur permet le plus souvent d'éviter la dessiccation de la tranche superficielle du sol. Mais en période de sécheresse, la dessiccation par l'évaporation peut être aggravée par l'abaissement du niveau de la nappe (ou encore par un tarissement naturel et saisonnier des circulations d'eau superficielles). Ce phénomène peut en outre être accentué par une augmentation des prélèvements par pompage.



7

La géomorphologie	<i>Symétrie des fondations</i>  <i>Dissymétrie des fondations</i> 	Elle conditionne la répartition spatiale du phénomène : - un terrain en pente entraîne souvent une dissymétrie des fondations d'une construction, favorisant une aggravation des désordres sur le bâti. En effet, les fondations reposant le plus souvent à une cote homogène, les fondations amont sont alors plus enterrées et donc moins exposées aux variations de teneur en eau que les fondations aval. - cet effet peut être renforcé par une différence de nature de sol à la base des fondations amont et aval (les couches superficielles du sol étant généralement parallèles à la topographie, les fondations amont reposent donc sur des terrains moins altérés et remaniés que les fondations aval). - alors qu'une pente favorise le drainage par gravité, sur terrains plats les eaux de ruissellement ont tendance à stagner et à s'infiltrer, et ainsi à ralentir la dessiccation du sol. - l'orientation constitue également un paramètre non négligeable. Sur une pente orientée au Sud, les sols à l'aval d'une construction sont soumis à un ensoleillement plus important que ceux situés en amont, à l'ombre de la bâtisse. La dessiccation y sera donc plus marquée.
La végétation	<i>Désordres partiels dus à l'action localisée d'un arbre</i> 	Son rôle est souvent prépondérant. Les racines des végétaux aspirent l'eau du sol par succion. En période de bilan hydrique négatif (les prélèvements par l'arbre sont supérieurs aux apports), cette succion provoque une migration d'eau pouvant se traduire par : • un tassement centré sur l'arbre (formation d'une « cuvette ») ; • un lent déplacement du sol vers l'arbre. Une fondation « touchée » subira donc une double distorsion (verticale et horizontale) dont les effets seront particulièrement visibles dans le cas d'une semelle filante. Lorsque le bilan hydrique devient positif, les mécanismes inverses peuvent éventuellement se manifester. On considère en général que l'influence d'un arbre adulte peut se faire sentir jusqu'à une distance équivalente à une fois sa hauteur (et jusqu'à une profondeur de l'ordre de 4 m à 5 m), avec des variations en fonction des essences. Lorsqu'une construction s'oppose à l'évaporation, maintenant ainsi sous sa surface une zone de sol plus humide, les racines se développent de façon préférentielle dans sa direction. Il en est de même avec tout autre élément ayant une attraction positive, par exemple les regards et dispositifs d'assainissement fuyards. Dans le cas de l'urbanisation d'un terrain déboisé depuis peu, ou encore de l'abattage d'un arbre qui était situé à côté d'une construction, des désordres par gonflement peuvent se manifester pendant plusieurs années. Ils résultent d'une augmentation de la teneur en eau générale du sol.



8

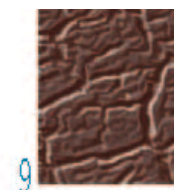
Les défauts de construction		Ce facteur de prédisposition, souvent mis en lumière à l'occasion d'une sécheresse exceptionnelle, se traduit par la survenance ou l'aggravation des désordres. L'examen de dossiers d'expertise indique que les maisons touchées présentent souvent des défauts de conception ou de fondation, ou encore une insuffisance de chaînage (horizontal, vertical, mauvaise liaison entre chaînages). Le respect des règles de l'art « élémentaires » permettrait de minimiser, voire d'éviter, une large partie de ces désordres.
FACTEUR DE DÉCLENCHEMENT		
Les conditions climatiques		Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène. Les variations de teneur en eau du sol sont liées à des variations climatiques saisonnières. Les désordres seront plus importants dans le cas d'une sécheresse particulièrement marquée, intervenant à la suite d'une période fortement arrosée (par sa durée et par les cumuls de pluie observés). Deux paramètres primordiaux entrent en jeu : l'évapotranspiration et les précipitations.
Les facteurs anthropiques		Des modifications de l'évolution « naturelle » des teneurs en eau du sous-sol peuvent résulter de travaux d'aménagement qui auraient pour conséquence : - de perturber la répartition des écoulements superficiels et souterrains ; - de bouleverser les conditions d'évaporation. Cela peut être le cas pour des actions de drainage du sol d'un terrain, de pompage, de plantations, d'imperméabilisation des sols, etc. Une fuite, voire la rupture d'un réseau enterré humide ou une infiltration d'eaux pluviales, peuvent avoir un impact significatif sur l'état hydrique du sous-sol et de ce fait provoquer des désordres par gonflement des argiles. L'existence de sources de chaleur en sous-sol près d'un mur insuffisamment isolé peut également aggraver, voire déclencher, la dessiccation et entraîner l'apparition de désordres localisés.

1.3 - Manifestation des désordres

Les désordres aux constructions pendant une sécheresse intense sont dus aux tassements différentiels du sol de fondation, pouvant atteindre plusieurs centimètres. Ils résultent des fortes différences de teneur en eau au droit des façades (zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé) et, le cas échéant,

de la végétation proche. L'hétérogénéité des mouvements entre deux points de la structure va conduire à une déformation pouvant entraîner fissuration, voire rupture de la structure. La réponse du bâtiment sera fonction de ses **possibilités de déformation**. On peut en effet imaginer :

- une structure souple et très déformable, pouvant « suivre » sans dommage les mouvements du sol ;



- une structure parfaitement rigide (horizontalement et verticalement) pouvant résister sans dommage aux mouvements du sol du fait d'une nouvelle répartition des efforts.

Cependant, dans la majorité des cas, la structure ne peut accepter les distorsions générées. Les constructions les plus vulnérables sont les maisons individuelles, notamment en raison :

- de leur structure légère et souvent peu rigide, et de leurs fondations souvent superficielles par rapport aux immeubles collectifs ;
- de l'absence, très souvent, d'une étude géotechnique préalable permettant d'adapter le projet au contexte géologique.

La « construction-sinistrée type » est ainsi une habitation individuelle de plain-pied (l'existence d'un sous-sol impliquant des fondations assez largement enterrées, à une profondeur où les terrains sont moins sujets à la dessiccation), reposant sur des fondations inadaptées et avec présence d'arbres à proximité.



Les désordres au gros-œuvre

- **Fissuration des structures** (enterrées ou aériennes).

Cette fissuration (lorsque les fissures atteignent une largeur de 30 mm à 40 mm, on parle de lézardes), souvent oblique car elle suit les discontinuités des éléments de maçonnerie, peut également être verticale ou horizontale. Plusieurs orientations sont souvent présentes en même temps. Cette fissuration passe quasi-systématiquement par les points faibles que constituent les



ouvertures (où que celles-ci soient situées - murs, cloisons, planchers, plafonds).

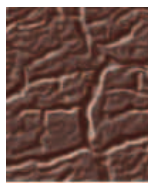
- **Déversement des structures** (affectant des parties du bâti fondées à des cotes différentes) ou **décollement de bâtiments annexes accolés** (garages,...)



- **Désencastrement** des éléments de charpente ou de chaînage.



Fissuration traduisant un décollement de la structure par absence de liaisons entre niveau bas et combles.



10

- Décollement, fissuration de dallages et de cloisons.



Source : Alp Géotraques

Affaissement du plancher mis en évidence par le décollement entre plinthes et dallage - Maison Jourdan.

Les désordres au second-œuvre

- Distorsion des ouvertures, perturbant le fonctionnement des portes et fenêtres.



Source : www.argiles.fr

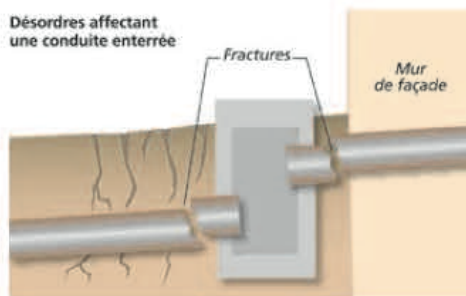
- Décollement des éléments composites (enduits et placages de revêtement sur les murs, carrelages sur dallages ou planchers, etc.).



Source : Alp Géotraques

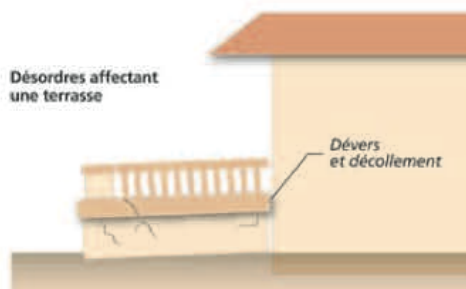
Fissuration intérieure, tapisserie déchirée - Maison André.

- Étirement, mise en compression, voire rupture de tuyauteries ou canalisations enterrées (réseaux humides, chauffage central, gouttières, etc.).



Les désordres sur les aménagements extérieurs

- Décollement et affaissement des terrasses, trottoirs et escaliers extérieurs.



- Décollement, fissuration des dalles, carrelage des terrasses et trottoirs extérieurs.





- Fissuration de murs de soutènement.



Source : Alp Géotériques

L'évaluation des dommages

Le nombre de constructions touchées par ce phénomène en France métropolitaine est très élevé. Suite à la sécheresse de l'été 2003, plus de 7400 communes ont demandé une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. Depuis 1989, le montant total des remboursements effectués au titre du régime des catastrophes naturelles a été évalué par la Caisse Centrale de Réassurance, fin 2002, à **3,3 milliards d'euros**. Plusieurs centaines de milliers d'habitations sinistrées, réparties sur plus de 500 communes (sur plus de 77 départements) ont été concernées. Il s'agit ainsi du deuxième poste d'indemnisation après les inondations.

Le phénomène génère des coûts de réparation très variables d'un sinistre à un autre, mais souvent très lourds. Ils peuvent même dans certains cas s'avérer prohibitifs par rapport au coût de la construction (il n'est pas rare qu'ils dépassent 50 % de la valeur du bien). **Le montant moyen d'indemnisation d'un sinistre dû au phénomène de retrait / gonflement des argiles a été évalué à plus de 10 000 € par maison**, mais peut atteindre 150 000 € si une reprise en sous-couvre s'avère nécessaire. Dans certains cas cependant, la cause principale des désordres peut être supprimée à moindre frais (abattage d'un arbre), et les coûts de réparation se limiter au rebouchage des fissures.

2 - Le contrat d'assurance

La loi n°82-600 du 13 juillet 1982 modifiée, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles (art. L.125-1 à L.125-6 du Code des assurances) a fixé pour objectif d'indemniser les victimes de catastrophes naturelles en se fondant sur le principe de solidarité nationale.

Pour que le sinistre soit couvert au titre de la garantie « catastrophes naturelles », il faut que l'agent naturel en soit la cause directe. L'état de catastrophe naturelle, ouvrant droit à la garantie est constaté par un arrêté interministériel (des ministères de l'Intérieur et de l'Économie et des Finances) qui détermine les zones et les périodes où s'est située la catastrophe ainsi que la nature des dommages couverts par la garantie (article L. 125-1 du Code des assurances).

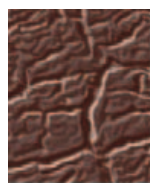
Pour que cette indemnisation s'applique, les victimes doivent avoir souscrit un contrat d'assurance garantissant les « dommages » aux biens ainsi que, le cas échéant, les dommages aux véhicules terrestres à moteur. Cette garantie est étendue aux « pertes d'exploitation », si elles sont couvertes par le contrat de l'assuré.

Les limites

Cependant, l'assuré conserve à sa charge une partie de l'indemnité due par l'assureur. La franchise prévue aux **articles 125-1 à 3 du Code des assurances**, est valable pour les contrats « dommage » et « perte d'exploitation ». Cependant, les montants diffèrent selon les catégories et se déclinent selon le tableau suivant.

Comme on peut le voir dans le tableau, pour les communes non pourvues d'un PPR, le principe de variation des franchises d'assurance s'applique (il a été introduit par l'arrêté du 13 août 2004).

Les franchises sont ainsi modulées en fonction du nombre de constatations de l'état de catastrophe naturelle intervenues pour le même risque, au cours des cinq années précédant l'arrêté.



12

Type de contrat	Biens concernés	Communes dotées d'un PPR*		Communes non dotées d'un PPR
		Franchise pour dommages liés à un risque autre que la sécheresse	Montant concernant le risque sécheresse	Modulation de la franchise en fonction du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle
Contrat « dommage »	Habitations	381 euros	1524 euros	1 à 2 arrêtés : x1 3 arrêtés : x2 4 arrêtés : x3 5 et plus : x4
	Usage professionnel	10% du montant des dommages matériels (minimum 1143 euros)	3084 euros	
Contrat « perte d'exploitation »	Recettes liées à l'exploitation	Franchise équivalente à 3 jours ouvrés (minimum 1143 euros)		Idem

* Communes qui ont un PPR prescrit depuis moins de 4 ans et communes ayant un document valant PPR.

3 - Comment prévenir ?

3.1 - La connaissance : cartographie de l'aléa

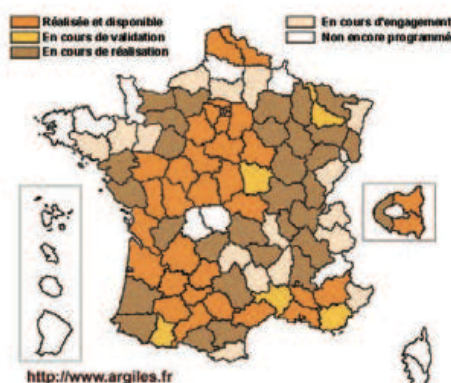
Devant le nombre des sinistres et l'impact financier occasionné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, le Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables a chargé le Bureau de Recherches Géologiques et

Minières (BRGM) d'effectuer une cartographie de cet aléa. Elle est réalisée en juin 2007 pour les 37 départements français les plus exposés au regard du contexte géologique et du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle. Ce programme de cartographie départementale est aujourd'hui disponible et librement accessible sur Internet à l'adresse www.argiles.fr pour 32 départements. Il est prévu une couverture nationale pour cet aléa.

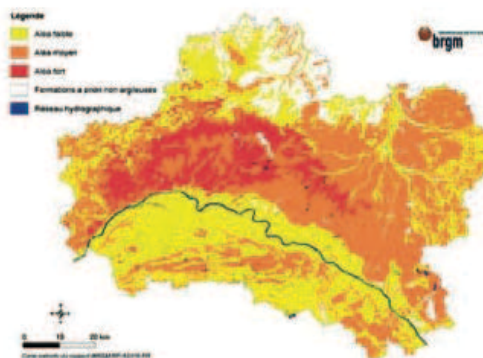
Ces cartes, établies à l'échelle 1/50 000, ont pour but de délimiter les zones a priori sujettes au phénomène, et de les hiérarchiser selon quatre degrés d'aléa (a priori nul, faible, moyen et fort – cf. tableau ci-contre).

La finalité de ce programme cartographique est l'information du public, en particulier des propriétaires et des différents acteurs de la construction.

Par ailleurs, il constitue une étape préliminaire essentielle à l'élaboration de zonages réglementaires au niveau communal, à l'échelle du 1/10 000 : les Plans de Prévention des Risques [cf. paragraphe 3.3].



État d'avancement des cartes départementales d'aléa retrait-gonflement réalisées par le BRGM à la demande du MEDAD (mise à jour en juin 2007)



Carte d'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Loiret.

3.2 - L'information préventive

La loi du 22 juillet 1987 a instauré le droit des citoyens à une information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis sur tout ou partie du territoire, ainsi que sur les mesures de sauvegarde qui les concernent. Cette partie de la loi a été reprise dans l'article L125.2 du Code de l'environnement.

Établi sous l'autorité du préfet, le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) recense à l'échelle d'un département l'ensemble des risques majeurs par commune. Il explique les phénomènes et présente les mesures de sauvegarde. À partir du DDRM, le préfet porte à la connaissance du maire les risques dans la commune, au moyen de cartes au 1 : 25 000 et décrit la nature des risques, les événements historiques, ainsi que les mesures d'État mises en place.

Le maire élabore un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM). Ce document reprend les informations portées à la connaissance du maire par le préfet. Il précise les dispositions préventives et de protection prises au plan local. Il comprend l'arrêté municipal relatif aux modalités d'affichage des mesures de sauvegarde. Ces deux documents sont librement consultables en mairie.

Le plan de communication établi par le maire peut comprendre divers supports de communication, ainsi que des plaquettes et des affiches, conformes aux modèles arrêtés par les ministères chargés de l'environnement et de la sécurité civile (arrêté du 9 février 2005).

Le maire doit apposer ces affiches :

- dans les locaux accueillant plus de 50 personnes,
- dans les immeubles regroupant plus de 15 logements,
- dans les terrains de camping ou de stationnement de caravanes regroupant plus de 50 personnes.

Les propriétaires de terrains ou d'immeubles doivent assurer cet affichage (sous contrôle du maire) à l'entrée des locaux ou à raison d'une affiche par 5 000 m² de terrain.

Niveau d'aléa	Définition
Fort	Zones sur lesquelles la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte, au regard des facteurs de prédisposition présents.
Moyen	Zones « intermédiaires » entre les zones d'aléa faible et les zones d'aléa fort.
Faible	Zones sur lesquelles la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais avec des désordres ne touchant qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, proximité d'arbres ou hétérogénéité du sous-sol par exemple).
Nul ou négligeable	Zones sur lesquelles la carte géologique n'indique pas la présence de terrain argileux en surface. La survenue de quelques sinistres n'est cependant pas à exclure, compte tenu de la présence possible, sur des secteurs localisés, de dépôts argileux non identifiés sur les cartes géologiques, mais suffisants pour provoquer des désordres ponctuels.



14

La liste des arrêtés de catastrophe naturelle dont a bénéficié la commune est également disponible en mairie.

L'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers

Dans les zones sismiques et celles soumises à un PPR, le décret du 15 février 2005 impose à tous les propriétaires et bailleurs d'informer les acquéreurs et locataires de biens immobiliers de l'existence de risques majeurs concernant ces biens. En cela, les propriétaires et bailleurs se fondent sur les documents officiels transmis par l'État : PPR et zonage sismique de la France.

Cette démarche vise à développer la culture du risque auprès de la population.

D'autre part, les vendeurs et bailleurs doivent informer les acquéreurs et locataires lorsqu'ils ont bénéficié d'un remboursement de sinistre au titre de la déclaration de catastrophe naturelle de leur commune.

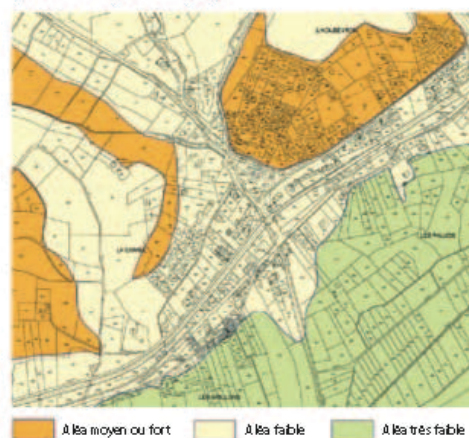
3.3 - La prise en compte dans l'aménagement

Les désordres aux constructions représentent un impact financier élevé pour de nombreux propriétaires et pour la collectivité. C'est dans ce contexte que le MEDAD a instauré le programme départemental de cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles [cf. paragraphe 3.1]. Il constitue un préalable à l'élaboration des **Plans de Prévention des Risques** spécifiques à l'échelle communale, dont le but est de diminuer le nombre de sinistres causés à l'avenir par ce phénomène, en l'absence d'une réglementation nationale prescrivant des dispositions constructives particulières pour les sols argileux gonflants.

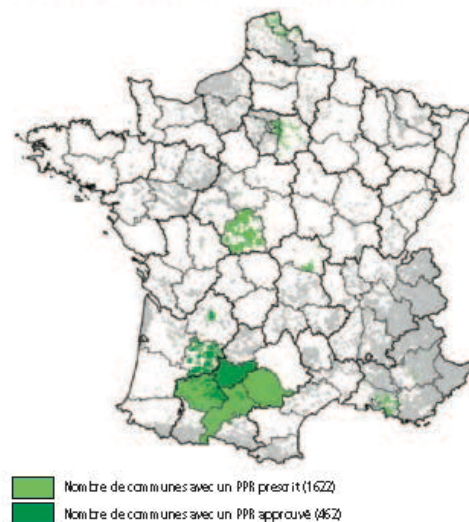
En mai 2007, la réalisation de PPR tassements différentiels a été prescrite dans 1 622 communes. 462 communes possèdent un PPR approuvé. Cet outil réglementaire s'adresse notamment à toute personne sollicitant un permis de construire, mais aussi aux propriétaires de bâtiments

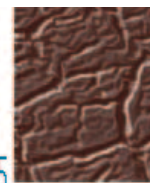
existants. Il a pour objectif de délimiter les zones exposées au phénomène, et dans ces zones, d'y réglementer l'occupation des sols. Il définit ainsi, pour les projets de construction futurs et le cas échéant pour le bâti existant (avec certaines limites), **les règles constructives** (mais aussi liées à

Extrait d'une carte d'aléa retrait-gonflement des argiles (DDE 04 - Alp'Géonsques)



État cartographie nationale des PPR prescrit ou approuvé au 04/05/2007 - Aléa : tassements différentiels.





l'environnement proche du bâti) **obligatoires ou recommandées** visant à réduire le risque d'apparition de désordres. Dans les secteurs exposés, le PPR peut également imposer la réalisation d'une étude géotechnique spécifique, en particulier préalablement à tout nouveau projet.

Du fait de la lenteur et de la faible amplitude des déformations du sol, ce phénomène est sans danger pour l'homme. **Les PPR ne prévoient donc pas d'inconstructibilité**, même dans les zones d'aléa fort. Les mesures prévues dans le PPR ont un coût, permettant de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre, sans commune mesure avec les frais (et les désagréments) occasionnés par les désordres potentiels.

3.4 - Les règles de construction

Dans les communes dotées d'un PPR prenant en compte les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, le règlement du PPR définit les règles constructives à mettre en oeuvre (mesures obligatoires et/ou recommandations) dans chacune des zones de risque identifiées.

Dans les communes non dotées d'un PPR, il convient aux maîtres d'ouvrage et/ou aux constructeurs de respecter un certain nombre de mesures afin de réduire l'ampleur du phénomène et de limiter ses conséquences sur le projet en adaptant celui-ci au site. Ces mesures sont détaillées dans les fiches présentes ci-après.

Dans tous les cas, le respect des « règles de l'art » élémentaires en matière de construction constitue un « minimum » indispensable pour assurer une certaine résistance du bâti par rapport au phénomène, tout en garantissant une meilleure durabilité de la construction.

3.5 - La réduction de la vulnérabilité du bâti existant

Les fiches présentées ci-après détaillent les principales mesures envisageables pour réduire l'ampleur du phénomène et ses conséquences sur le bâti. Elles sont prioritairement destinées

aux maîtres d'ouvrages (constructions futures et bâti existant), mais s'adressent également aux différents professionnels de la construction.

Elles ont pour objectif premier de détailler les mesures préventives essentielles à mettre oeuvre. Deux groupes peuvent être distingués :

- les fiches permettant de minimiser le risque d'occurrence et l'ampleur du phénomène :

- fiche 3, réalisation d'une ceinture étanche autour du bâtiment ;
- fiche 4, éloignement de la végétation du bâti ;
- fiche 5, création d'un écran anti-racines ;
- fiche 6, raccordement des réseaux d'eaux au réseau collectif ;
- fiche 7, étanchéification des canalisations enterrées ;
- fiche 8, limiter les conséquences d'une source de chaleur en sous-sol ;
- fiche 10, réalisation d'un dispositif de drainage.

- les fiches permettant une adaptation du bâti, de façon à s'opposer au phénomène et ainsi à minimiser autant que possible les désordres :

- fiche 1, adaptation des fondations ;
- fiche 2, rigidification de la structure du bâtiment ;
- fiche 9, désolidariser les différents éléments de structure.



16

4 - Organismes de référence, liens internet et bibliographie

Site internet

■ Ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables

<http://www.prim.net>

■ Bureau de recherches Géologiques et Minières

<http://www.argiles.fr>

(consultation en ligne et téléchargement des cartes d'aléas départementales)

■ Agence Qualité Construction (association des professions de la construction)

<http://www.qualiteconstruction.com>

Bibliographie

■ **Sécheresse et construction** - guide de prévention ; 1993, La Documentation française.

■ **Effets des phénomènes de retrait-gonflement des sols sur les constructions** – Traitement des désordres et prévention ; 1999, Solen.

■ **Retrait-gonflement des sols argileux** - méthode cartographique d'évaluation de l'aléa en vue de l'établissement de PPR ; 2003, Marc Vincent BRGM.

■ **Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Loiret** ; 2004, BRGM.

Glossaire

Aquifère : À prendre dans ce document au sens de nappe d'eau souterraine. Le terme désigne également les terrains contenant cette nappe.

Argile : Selon la définition du Dictionnaire de géologie (A. Foucault, JF Raoult), le terme argile désigne à la fois le minéral (= minéral argileux) et une roche (meuble ou consolidée) composée pour l'essentiel de ces minéraux. La fraction argileuse est, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2 µm.

Battance : Fluctuation du niveau d'une nappe souterraine entre les périodes de hautes eaux et celles de basses eaux.

Bilan hydrique : Comparaison entre les quantités d'eau fournies à une plante (précipitations, arrosage, etc) et sa « consommation ».

Capillarité : Ensemble des phénomènes relatifs au comportement des liquides dans des tubes très fins (et par lesquels de l'eau par exemple peut remonter dans un tube fin à un niveau supérieur à celui de la surface libre du liquide, ou encore dans un milieu poreux tel qu'un sol meuble).

Chainage : Élément d'ossature des parois porteuses d'un bâtiment ; ceinturant les murs, le chaînage solidarise les parois et empêche les fissurations et les dislocations du bâtiment. On distingue les chaînages horizontaux, qui ceinturent chaque étage au niveau des planchers, et sur lesquels sont élevées les parois, et les chaînages verticaux qui encadrent les parois aux angles des constructions et au droit des murs de refend (mur porteur formant une division de locaux à l'intérieur d'un édifice).

Évapotranspiration : L'évapotranspiration correspond à la quantité d'eau totale transférée du sol vers l'atmosphère par l'évaporation au niveau du sol (fonction des conditions de température, de vent et d'ensoleillement notamment) et par la transpiration (eau absorbée par la végétation).

Plastique : Le qualificatif plastique désigne la capacité d'un matériau à être modelé.

Semelle filante : Type de fondation superficelle la plus courante, surtout quand le terrain d'assise de la construction se trouve à la profondeur hors gel. Elle se prolonge de façon continue sous les murs porteurs.

Succion : Phénomène dû aux forces capillaires par lequel un liquide, à une pression inférieure à la pression atmosphérique, est aspiré dans un milieu poreux.

Surface spécifique : Elle désigne l'aire réelle de la surface d'un objet par opposition à sa surface apparente.

Fiches

Code des couleurs



Mesure simple



Mesure technique



Mesure nécessitant l'intervention
d'un professionnel

Code des symboles



Mesure concernant le bâti existant



Mesure concernant le bâti futur



Mesure applicable au bâti
existant et futur



Remarque importante

Fiche n°1

ADAPTATION DES FONDATIONS



Problème à résoudre : Pour la majorité des bâtiments d'habitation « classiques », les structures sont fondées superficiellement, dans la tranche du terrain concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. Les sinistres sont ainsi dus, pour une grande part, à une inadaptation dans la conception et/ou la réalisation des fondations.

Descriptif du dispositif : Les fondations doivent respecter quelques grands principes :

- adopter une profondeur d'ancrage suffisante, à adapter en fonction de la sensibilité du site au phénomène ;
- éviter toute dissymétrie dans la profondeur d'ancrage ;
- préférer les fondations continues et armées, bétonnées à pleine fouille sur toute leur hauteur.

Champ d'application : Concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe

Plate-forme en déblais-remblais

Caniveau d'évacuation
des eaux de ruissellement

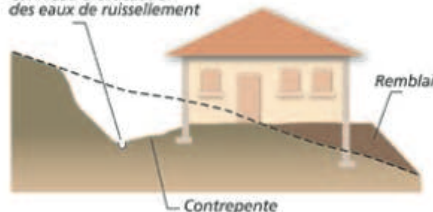
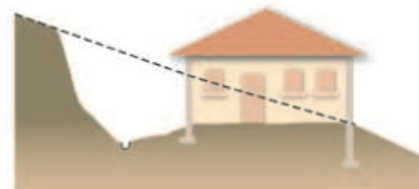


Plate-forme en déblais



Conditions de mise en œuvre :

- La profondeur des fondations doit tenir compte de la capacité de retrait du sous-sol. Seule une étude géotechnique spécifique est en mesure de déterminer précisément cette capacité. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage (si les autres prescriptions – chaînage, trottoir périphérique, etc. – sont mises en œuvre), qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une prédisposition marquée du site peut cependant nécessiter de rechercher un niveau d'assise sensiblement plus profond.

Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art (attention à descendre suffisamment la bêche périmétrique), peut constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

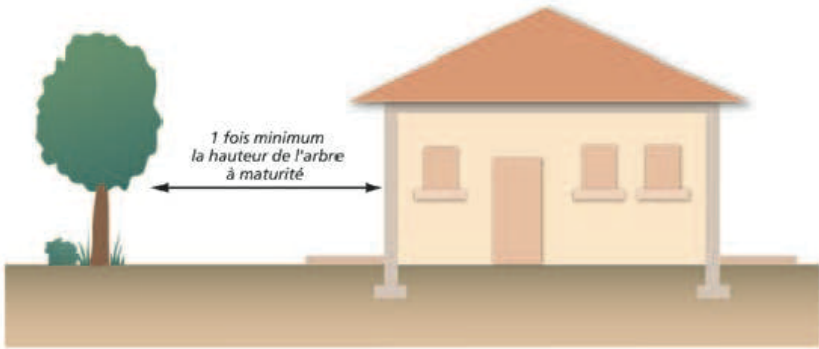
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix. Sur des terrains en pente, cette nécessité d'homogénéité de l'ancrage peut conduire à la réalisation de redans.

⚠ Lorsque le bâtiment est installé sur une plate-forme déblai/remblai ou déblai, il est conseillé de descendre les fondations « aval » à une profondeur supérieure à celle des fondations « amont ». Les fondations doivent suivre les préconisations formulées dans le DTU 13.12.

Les études permettant de préciser la sensibilité du sous-sol au phénomène et de définir les dispositions préventives nécessaires (d'ordre constructif ou autre) doivent être réalisées par un bureau d'études spécialisé, dont la liste peut être obtenue auprès de l'Union Française des Géologues (tél : 01 47 07 91 95).

Fiche n°2	RIGIDIFICATION DE LA STRUCTURE DU BÂTIMENT	
Problème à résoudre : Un grand nombre de sinistres concernent des constructions dont la rigidité, insuffisante, ne leur permet pas de résister aux distorsions générées par les mouvements différentiels du sous-sol. Une structure parfaitement rigide permet au contraire une répartition des efforts permettant de minimiser les désordres de façon significative, à défaut de les écarter.	Descriptif du dispositif : La rigidification de la structure du bâtiment nécessite la mise en œuvre de chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs liaisonnés.	
Champ d'application : concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.		
Schéma de principe		
		
Conditions de mise en œuvre : Le dispositif mis en œuvre doit suivre les préconisations formulées dans le DTU 20.1 : - « Les murs en maçonnerie porteuse et les murs en maçonnerie de remplissage doivent être ceinturés à chaque étage, au niveau des planchers, ainsi qu'en couronnement, par un chaînage horizontal en béton armé, continu, fermé ; ce chaînage ceinture les façades et les relie au droit de chaque refend ». - Cette mesure s'applique notamment pour les murs pignons au niveau du rampant de la couverture. - « Les chaînages verticaux doivent être réalisés au moins dans les angles saillants et rentrant des maçonneries, ainsi que de part et d'autre des joints de fractionnement du bâtiment ». La liaison entre chaînages horizontaux et verticaux doit faire l'objet d'une attention particulière : ancrage des armatures par retour d'équerre, recouvrement des armatures assurant une continuité. Les armatures des divers chaînages doivent faire l'objet de liaisons efficaces (recouvrement, ancrage, etc.), notamment dans les angles du bâtiment.		
Mesures d'accompagnement : D'autres mesures permettent de rigidifier la structure : - la réalisation d'un soubassement « monobloc » (préférer les sous-sols complets aux sous-sols partiels, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire, plutôt que les dallages sur terre-plein) ; - la réalisation de linteaux au-dessus des ouvertures.		

Fiche n°3	RÉALISATION D'UNE CEINTURE ÉTANCHE AUTOUR DU BÂTIMENT		
Problème à résoudre : Les désordres aux constructions résultent notamment des fortes différences de teneur en eau existant entre le sol situé sous le bâtiment qui est à l'équilibre hydrique (terrains non exposés à l'évaporation, qui constituent également le sol d'assise de la structure) et le sol situé aux alentours qui est soumis à évaporation saisonnière. Il en résulte des variations de teneur en eau importantes et brutales, au droit des fondations.	Descriptif du dispositif : Le dispositif proposé consiste à entourer le bâti d'un système étanche le plus large possible (minimum 1,50 m), protégeant ainsi sa périphérie immédiate de l'évaporation et éloignant du pied des façades les eaux de ruissellement.		
Champ d'application : concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.			
Schéma de principe 			
Conditions de mise en œuvre : L'étanchéité pourra être assurée, soit : - par la réalisation d'un trottoir périphérique (selon les possibilités en fonction de l'implantation du bâtiment et de la mitoyenneté), en béton ou tout autre matériau présentant une étanchéité suffisante ; - par la mise en place sous la terre végétale d'une géomembrane enterrée, dans les cas notamment où un revêtement superficiel étanche n'est pas réalisable (en particulier dans les terrains en pente). La géomembrane doit être raccordée aux façades par un système de couvre-joint, et être protégée par une couche de forme sur laquelle peut être mis en œuvre un revêtement adapté à l'environnement (pavés, etc). Une légère pente doit être donnée au dispositif, de façon à éloigner les eaux du bâtiment, l'idéal étant que ces eaux soient reprises par un réseau d'évacuation étanche.  Pour être pleinement efficace, le dispositif d'étanchéité doit être mis en œuvre sur la totalité du pourtour de la construction. Une difficulté peut se poser lorsque l'une des façades est située en limite de propriété (nécessitant un accord avec le propriétaire mitoyen). Le non-respect de ce principe est de nature à favoriser les désordres.			
Mesures d'accompagnement : Les eaux de toitures seront collectées dans des ouvrages étanches et évacués loin du bâtiment [cf. fiche n°6]. À défaut de la mise en place d'un dispositif étanche en périphérie immédiate du bâtiment, les eaux de ruissellement pourront être éloignées des façades (aussi loin que possible), par des contre-pentes.			

Fiche n°4	ÉLOIGNEMENT DE LA VÉGÉTATION DU BÂTI	
Problème à résoudre : Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords (arbres et arbustes).	Descriptif du dispositif : La technique consiste à abattre les arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Un élagage régulier et sévère, permettant de minimiser la capacité d'évaporation des arbres et donc de réduire significativement leurs prélèvements en eau dans le sol, peut constituer une alternative à l'abattage. Attention, l'abattage des arbres est néanmoins également susceptible de générer un gonflement du fait d'une augmentation de la teneur en eau des sols qui va en résulter ; il est donc préférable de privilégier un élagage régulier de la végétation concernée.	
Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à 1 fois leur hauteur à maturité (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Bien que certaines essences aient un impact plus important que d'autres, il est difficile de limiter cette mesure à ces espèces, car ce serait faire abstraction de critères liés à la nature du sol. De plus, il faut se garder de sous-estimer l'influence de la végétation arbustive, qui devra également, en site sensible, être tenue éloignée du bâti.		
Schéma de principe  Suite page suivante		

Fiche n°4

ÉLOIGNEMENT DE LA VÉGÉTATION
DU BÂTI

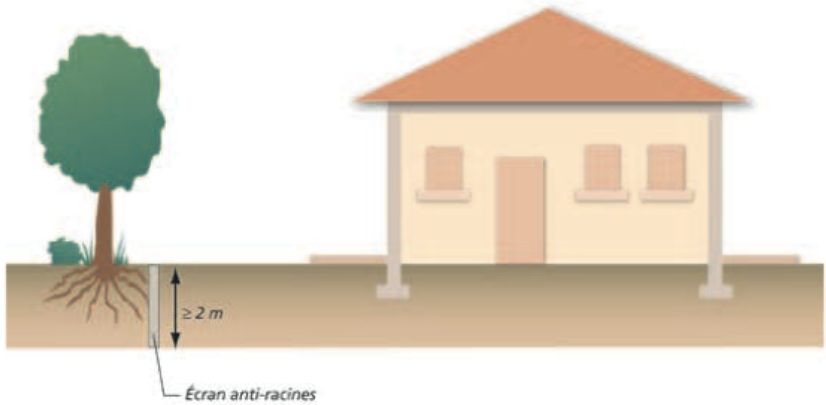
Précautions de mise en œuvre : L'abattage des arbres situés à faible distance de la construction ne constitue une mesure efficace que si leurs racines n'ont pas atteint le sol sous les fondations. Dans le cas contraire, un risque de soulèvement n'est pas à exclure. Si aucune action d'éloignement de la végétation (ou l'absence d'un écran anti-racines – *[cf. Fiche n°5]*) n'est mise en œuvre ceci pourra être compensé par l'apport d'eau en quantité suffisante aux arbres concernés par arrosage. Mais cette action sera imparfaite, notamment par le fait qu'elle pourrait provoquer un ramollissement du sol d'assise du bâtiment.

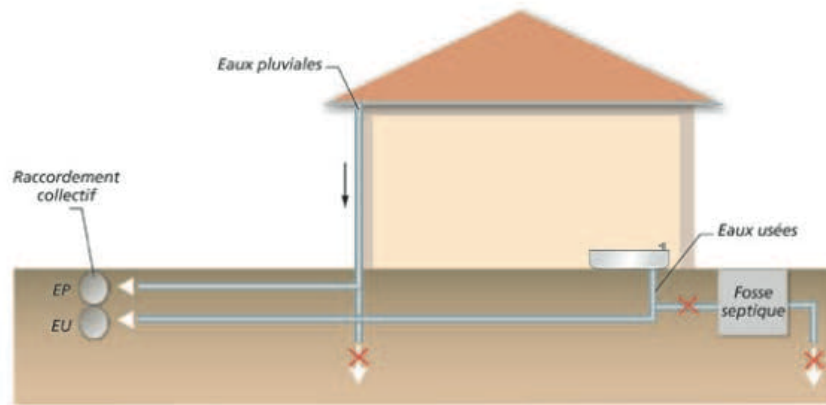
Mesure alternative : Mise en place d'un écran anti-racines pour les arbres isolés situés à moins de une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). *[cf. fiche n°5]*

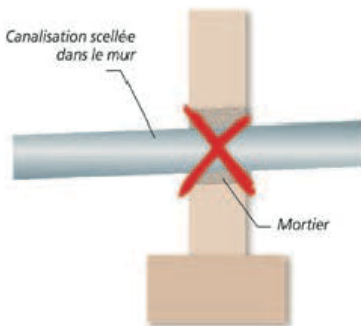
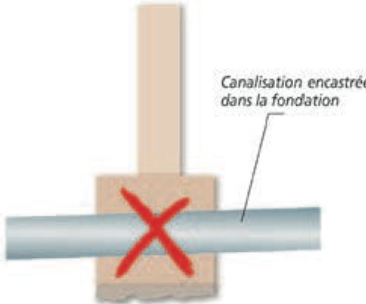
À destination des projets nouveaux : Si des arbres existent à proximité de l'emprise projetée du bâtiment, il convient de tenir compte de leur influence potentielle à l'occasion tout particulièrement d'une sécheresse ou de leur éventuelle disparition future, à savoir selon le cas :

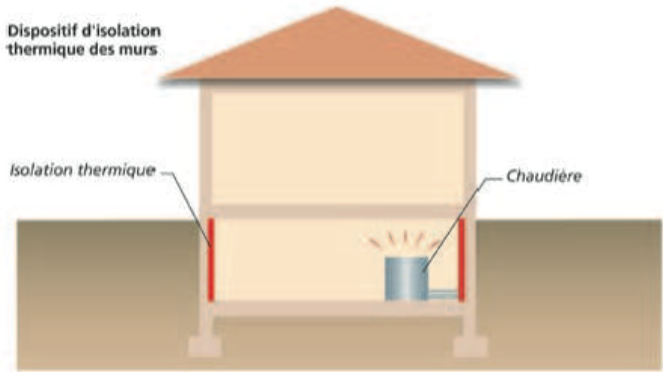
- tenter autant que possible d'implanter le bâti à l'extérieur de leur « champ d'action » (on considère dans le cas général que le domaine d'influence est de une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte pour des arbres isolés, une fois et demi cette hauteur dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes) ;
- tenter d'abattre les arbres gênants le plus en amont possible du début des travaux (de façon à permettre un rétablissement des conditions « naturelles » de teneur en eau du sous-sol) ;
- descendre les fondations au-dessous de la cote à laquelle les racines n'influent plus sur les variations de teneur en eau (de l'ordre de 4 m à 5 m maximum).

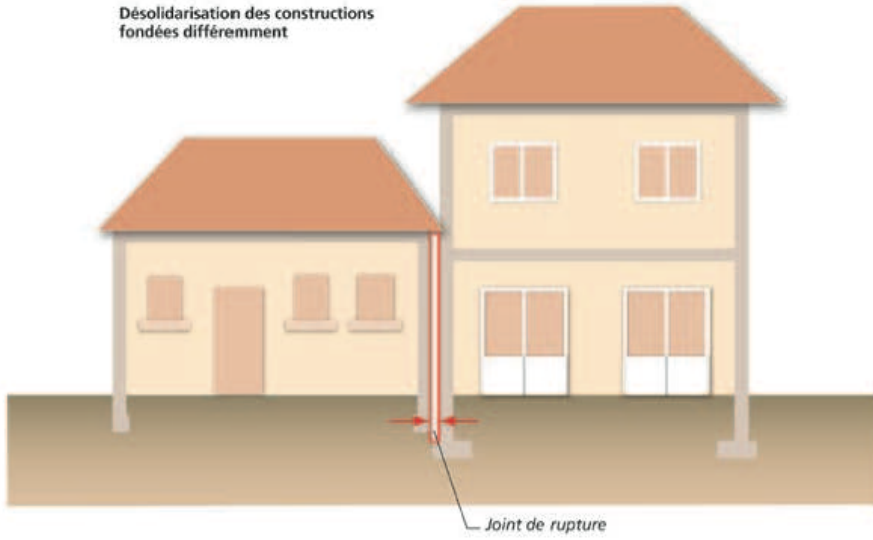
Si des plantations sont projetées, on cherchera à respecter une distance minimale équivalente à une fois la hauteur à maturité de l'arbre entre celui-ci et la construction. A défaut, on envisagera la mise en place d'un écran anti-racines.

Fiche n°5	CRÉATION D'UN ÉCRAN ANTI-RACINES	
Problème à résoudre : Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords.	Descriptif du dispositif : La technique consiste à mettre en place, le long des façades concernées, un écran s'opposant aux racines, d'une profondeur supérieure à celle du système racinaire des arbres présents (avec une profondeur minimale de 2 m). Ce dispositif est constitué en général d'un écran rigide (matériau traité au ciment), associé à une géomembrane (le long de laquelle des herbicides sont injectés), mis en place verticalement dans une tranchée.	
Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à une fois leur hauteur à maturité.		
Schéma de principe 		
Précautions de mise en œuvre : L'écran anti-racines doit pouvoir présenter des garanties de pérennité suffisantes, notamment vis-à-vis de l'étanchéité et de la résistance. Un soin particulier doit être porté sur les matériaux utilisés (caractéristiques de la géomembrane, etc). L'appel à un professionnel peut s'avérer nécessaire pour ce point, voire également pour la réalisation du dispositif.		
 Mesure alternative : Abattage des arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité, par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). [Voir fiche n°4]		

Fiche n°6	RACCORDEMENT DES RÉSEAUX D'EAUX AU RÉSEAU COLLECTIF		
Problème à résoudre : De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de privilégier le rejet des eaux pluviales – EP – (ruissellement de toitures, terrasses, etc.) et des eaux usées – EU – dans les réseaux collectifs (lorsque ceux-ci existent). La réinfiltration in situ des EP et des EU conduit à ré-injecter dans le premier cas des volumes d'eau potentiellement importants et de façon ponctuelle, dans le second cas des volumes limités mais de façon « chronique ».	Descriptif du dispositif : Il vise, lorsque l'assainissement s'effectue de façon autonome, à débrancher les filières existantes (puits perdu, fosse septique + champ d'épandage, etc.) et à diriger les flux à traiter jusqu'au réseau collectif (« tout à l'égout » ou réseau séparatif).		
Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités assaini de façon individuelle avec ré-infiltration in situ (les filières avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne sont pas concernées), et situé à distance raisonnable (c'est-à-dire économiquement acceptable) du réseau collectif.			
Schéma de principe 			
Conditions de mise en œuvre : Le raccordement au réseau collectif doit être privilégié, sans préjudice des directives sanitaires en vigueur. Le raccordement nécessite l'accord préalable du gestionnaire de réseau. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement implique pour le particulier d'être assujéti à une redevance d'assainissement comprenant une part variable (assise sur le volume d'eau potable consommé) et le cas échéant une partie fixe.			
Mesure alternative : En l'absence de réseau collectif dans l'environnement proche du bâti et du nécessaire maintien de l'assainissement autonome, il convient de respecter une distance d'une quinzaine de mètres entre le bâtiment et le(s) point(s) de rejet (à examiner avec l'autorité responsable de l'assainissement).			

Fiche n°7	ÉTANCHÉIFICATION DES CANALISATIONS ENTERRÉES	
Problème à résoudre : De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de s'assurer de l'absence de fuites au niveau des réseaux souterrains « humides ». Ces fuites peuvent résulter des mouvements différentiels du sous-sol occasionnés par le phénomène.	Descriptif du dispositif : Le principe consiste à étanchéifier l'ensemble des canalisations d'évacuation enterrées (eaux pluviales, eaux usées). Leur tracé et leur conception seront en outre étudiés de façon à minimiser le risque de rupture.	
Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités, assaini de façon individuelle ou collective.		
Schéma de principe		
Les canalisations ne doivent pas être bloquées dans le gros-œuvre  Canalisation scellée dans le mur Mortier  Canalisation encastrée dans la fondation		
Conditions de mise en œuvre : Les canalisations seront réalisées avec des matériaux non fragiles (c'est-à-dire susceptibles de subir des déformations sans rupture). Elles seront aussi flexibles que possibles, de façon à supporter sans dommage les mouvements du sol. L'étanchéité des différents réseaux sera assurée par la mise en place notamment de joints souples au niveau des raccordements.		
De façon à ce que les mouvements subis par le bâti ne se « transmettent » pas aux réseaux, on s'assurera que les canalisations ne soient pas bloquées dans le gros œuvre, aux points d'entrée dans le bâti. Les entrées et sorties des canalisations du bâtiment s'effectueront autant que possible perpendiculairement par rapport aux murs (tout du moins avec un angle aussi proche que possible de l'angle droit).		
Mesures d'accompagnement : Autant que faire se peut, on évitera de faire longer le bâtiment par les canalisations de façon à limiter l'impact des fuites occasionnées, en cas de rupture, sur les structures proches.		
Il est souhaitable de réaliser de façon régulière des essais d'étanchéité de l'ensemble des réseaux « humides ».		

Fiche n°8	LIMITER LES CONSÉQUENCES D'UNE SOURCE DE CHALEUR EN SOUS-SOL	
Problème à résoudre : La présence dans le sous-sol d'un bâtiment d'une source de chaleur importante, en particulier d'une chaudière, est susceptible de renforcer les variations localisées d'humidité dans la partie supérieure du terrain. Elles sont d'autant plus préjudiciables qu'elles s'effectuent au contact immédiat des structures.		Descriptif du dispositif : La mesure consiste à prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs se trouvant à proximité de la source de chaleur (limitation des échanges thermiques).
Champ d'application : Concerne tous les murs de la pièce accueillant la source de chaleur, ainsi que toutes parties de la sous-structure du bâtiment au contact de canalisations « chaudes ».		
Schéma de principe  Le schéma illustre un bâtiment avec un sous-sol. À l'intérieur du sous-sol, une chaudière est représentée par un cylindre avec des flammes. Des murs du sous-sol sont isolés avec une isolation thermique, indiquée par des lignes rouges. Le sol est représenté par une surface brune. Le toit du bâtiment est visible au-dessus du sous-sol.		
Conditions de mise en œuvre : Dans l'Union Européenne, les produits d'isolation thermique pour la construction doivent posséder la marque CE depuis mars 2003 et respecter les normes EN 13162 à EN 13171 (selon leur nature). Il pourra s'agir de produits standards de type polystyrène ou laine minérale.		
Remarque : La loi de finances pour 2005 a créé un crédit d'impôt dédié au développement durable et aux économies d'énergie. Destinée à renforcer le caractère incitatif du dispositif fiscal en faveur des équipements de l'habitation principale, cette mesure est désormais ciblée sur les équipements les plus performants au plan énergétique, ainsi que sur les équipements utilisant les énergies renouvelables. Le crédit d'impôt concerne les dépenses d'acquisition de certains équipements fournis par les entreprises ayant réalisé les travaux et faisant l'objet d'une facture, dans les conditions précitées à l'article 90 de la loi de finances pour 2005 et à l'article 83 de la loi de finances pour 2006 : http://www.industrie.gouv.fr/energie/developp/econo/textes/credit-impot-2005.htm Cela concerne notamment l'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois opaques (planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert, avec résistance thermique $R \geq 2,4 \text{ M}^2 \text{°K/W}$). Pour choisir un produit isolant, il est important de connaître sa résistance thermique «R» (aptitude d'un matériau à ralentir la propagation de l'énergie qui le traverse). Elle figure obligatoirement sur le produit. Plus «R» est important plus le produit est isolant. Pour ces matériaux d'isolation thermique, le taux du crédit d'impôt est de 25 %. Ce taux est porté à 40 % à la double condition que ces équipements soient installés dans un logement achevé avant le 1/01/1977 et que leur installation soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la 2^e année qui suit celle de l'acquisition du logement.		

Fiche n°9	DÉSOLIDARISER LES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS DE STRUCTURE	
Problème à résoudre : Deux parties de bâtiments accolés et fondés différemment peuvent subir des mouvements d'ampleur variable. Il convient de ce fait de désolidariser ces structures, afin que les sollicitations du sous-sol ne se transmettent pas entre elles et ainsi à autoriser des mouvements différentiels.	Descriptif du dispositif : Il s'agit de désolidariser les parties de construction fondées différemment (ou exerçant des charges variables sur le sous-sol), par la mise en place d'un joint de rupture (élastomère) sur toute la hauteur du bâtiment (y compris les fondations).	
Champ d'application : Concerne tous les bâtiments d'habitation ou d'activités présentant des éléments de structures fondés différemment (niveau d'assise, type de fondation) ou caractérisés par des descentes de charges différentes. Sont également concernées les extensions de bâtiments existants (pièce d'habitation, garage, etc.).		
Schéma de principe  Désolidarisation des constructions fondées différemment Joint de rupture		
Conditions de mise en œuvre : Il est indispensable de prolonger le joint sur toute la hauteur du bâtiment.		
À destination du bâti existant : La pose d'un joint de rupture sur un bâtiment existant constitue une mesure techniquement envisageable. Mais elle peut nécessiter des modifications importantes de la structure et s'avérer ainsi très délicate (les fondations étant également concernées par cette opération). La mesure doit systématiquement être mise en œuvre dans le cadre des projets d'extension du bâti existant.		

Fiche n°10

RÉALISATION D'UN DISPOSITIF DE DRAINAGE

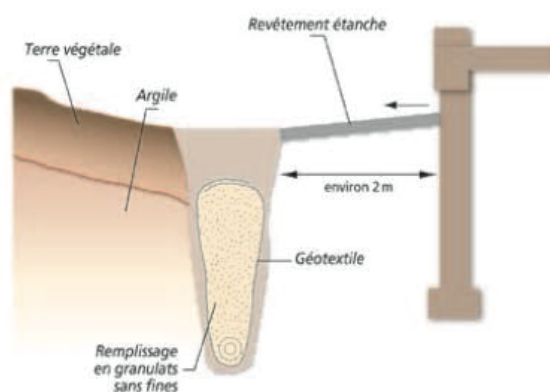


Problème à résoudre : Les apports d'eau provenant des terrains environnants (eaux de ruissellement superficiel ou circulations souterraines), contribuent au phénomène en accroissant les variations localisées d'humidité. La collecte et l'évacuation de ces apports permettent de minimiser les mouvements différentiels du sous-sol.

Descriptif du dispositif : Le dispositif consiste en un réseau de drains (ou tranchées drainantes) ceinturant la construction ou, dans les terrains en pente, disposés en amont de celle-ci. Les volumes collectés sont dirigés aussi loin que possible de l'habitation.

Champ d'application : Concerne sans restriction tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le réseau est constitué de tranchées remplies d'éléments grossiers (protégés du terrain par un géotextile), avec en fond de fouille une canalisation de collecte et d'évacuation (de type « drain routier ») répondant à une exigence de résistance à l'écrasement. Idéalement, les tranchées descendent à une profondeur supérieure à celle des fondations de la construction, et sont disposées à une distance minimale de 2 m du bâtiment. Ces précautions sont nécessaires afin d'éviter tout impact du drainage sur les fondations.

Les règles de réalisation des drains sont données par le DTU 20.1.

⚠ En fonction des caractéristiques du terrain, la nécessité de descendre les drains au-delà du niveau de fondation de la construction peut se heurter à l'impossibilité d'évacuer gravitairement les eaux collectées. La mise en place d'une pompe de relevage peut permettre de lever cet obstacle.

Mesure d'accompagnement : Ce dispositif de drainage complète la mesure détaillée dans la fiche n°3 (mise en place d'une ceinture étanche en périphérie du bâtiment) de façon à soustraire les fondations de la construction aux eaux de ruissellement et aux circulations souterraines.

ANNEXE 3 : EXTRAIT DU RDDECI

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'HERAULT



SERVICE DEPARTEMENTAL
D'INCENDIE ET DE SECOURS

Guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours (version 2016)

**Groupeement Gestion des Risques
Service Prévision opérationnelle**

OBJECTIFS :

Le présent document a pour but de présenter les prescriptions techniques générales du SDIS 34 en matière d'accessibilité.

SOMMAIRE :

- Règles générales
- 1- Les bâtiments d'habitation
 - 1-1 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitations existants
 - 1-2 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation à construire
 - 1-2-1 Les bâtiments d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille individuelle
 - 1-2-2 Les bâtiments d'habitation de 2^{ème} famille collective
 - 1-2-3 Les bâtiments d'habitation de 3^{ème} famille A
 - 1-2-4 Les bâtiments d'habitation de 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille
 - 1-2-5 Les immeubles de grande hauteur : IGH
- 2 - Les établissements recevant du public (ERP)
- 3 - Les établissements soumis au code du travail
- 4 - Les établissements classés pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 5 - Voie Engin
- 6 - Voie échelle
- 7 - Espace libre
- 8 - Accessibilité des secours sur les sites de tramway
- 9 - Ralentisseurs
- 10 - Cheminement /accès au bâtiment
- 11 - Voies en impasse/aires de retournement
- 12- Dispositif de déverrouillage des accès
- 13- Plantations et mobilier urbain

Règles générales :

- Les bâtiments, immeubles et constructions de toutes sortes doivent être accessibles en permanence aux engins de secours aux personnes et de lutte contre l'incendie.
- Le Code de l'Urbanisme (notamment les articles R 111-2, R 111-5), le Code de la Construction et de l'Habitation (notamment l'article R 111-13) et 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.
- Article R 111-2 du code l'urbanisme dispose que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R 111-5 du code l'urbanisme dispose que « le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ».
- Article R 111-13 du code de la construction et de l'habitation dispose que « ... la construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours ».

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.



1 Les Bâtiments d'habitation :

1-1 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation existants

En fonction de la date de délivrance du permis de construire de l'immeuble et de sa destination (habitations, établissements recevant du public, immeubles de grande hauteur, ou établissements destinés à recevoir des travailleurs) des réglementations spécifiques s'appliquent.
La dernière réglementation en vigueur concernant les immeubles d'habitation est l'arrêté interministériel modifié du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.
En cas de réhabilitation de bâtiments existants, les recommandations de la circulaire n° 82-100 du 13 décembre 1982 constituent un indispensable ensemble de références.
Enfin pour les immeubles très anciens, aucune réglementation ne prévoit de contrainte de desserte spécifique. Toutefois, pour permettre l'intervention des sapeurs-pompiers, il conviendra de tendre vers les mesures réglementaires applicables aux immeubles équivalents actuels.
Le niveau de sécurité existant ne doit, en aucun cas, être abaissé.

1-2 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation à construire

1.2.1 Les bâtiments d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille individuelle

Aucune autre obligation que celles énoncées aux articles R 111-5 du code de l'urbanisme et R 111-13 du code de la construction et de l'habitation ne précise les conditions de desserte des immeubles d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille.
Toutefois, d'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces immeubles soient desservis, pour en permettre l'accès aux sapeurs-pompiers, dans les conditions suivantes :

- Soit à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques suivantes :
 - Largeur minimale de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux pistes cyclables, stationnement et caniveaux)
 - 3 mètres (sens unique de circulation)
 - 5 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)
 - Rayon intérieur des virages : 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, autorisant le passage d'un véhicule, 3.50 mètres.
- Soit à défaut, depuis la voie de desserte ou publique distante de 150 mètres au plus, par un cheminement d'au moins 1,80 mètre de large praticable avec un dévidoir à tuyaux normalisé à bobines. (voir paragraphe 10 : cheminement, accès au bâtiment)

1.2.2 les bâtiments d'habitation de 2^{ème} famille collective

Aucune autre obligation que celles énoncées aux articles R 111-5 du code de l'urbanisme et R 111-13 du code de la construction et de l'habitation ne précise les conditions de desserte des immeubles d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille.
Toutefois, d'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces immeubles soient desservis, pour en permettre l'accès aux sapeurs-pompiers, dans les conditions suivantes :

- Soit à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques suivantes :
 - Largeur minimale de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux pistes cyclables, stationnement et caniveaux) :
 - 3 mètres (sens unique de circulation)
 - 5 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)

- Rayon intérieur des virages : $R = 11$ 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, autorisant le passage d'un véhicule, 3.50 mètres.
- Soit à défaut, depuis la voie de desserte ou publique par (caractéristiques voie engin) distante de 100 mètres au plus, par un cheminement d'au moins 1,80 mètre de large praticable avec un dévidoir à tuyaux normalisé à bobines. (voir paragraphe 10 : cheminement, accès au bâtiment)

1.2.3 Les bâtiments d'habitations de 3^{ème} famille A

Les immeubles d'habitation de 3^{ème} famille A doivent être desservis par une voie échelle qui est une partie de la voie engin. Par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, elle présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6 (voie échelle).

1.2.4 Bâtiments d'habitations de 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille

Les immeubles d'habitation de 3^{ème} famille B et de 4^{ème} famille doivent être desservis par une voie engin distante de la voie publique de 50 mètres au plus et qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin). La distance entre la voie engin et l'immeuble de 3^{ème} famille B ou 4^{ème} famille se prend entre la porte de l'escalier et la voie.

Au-delà de cette obligation réglementaire et pour faciliter l'intervention des sapeurs-pompiers, notamment dans la phase de sauvetage de personnes pouvant se manifester aux fenêtres, l'implantation d'une voie type voie échelle en pied de façade est souhaitable.

« Toutefois, dans les communes dont les services de secours et de lutte contre l'incendie sont dotés d'échelles aériennes de hauteur suffisante, le maire peut décider que les bâtiments classés en troisième famille B, situés dans le secteur d'intervention des dites échelles, peuvent être soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en troisième famille A. Dans ce cas, la hauteur du plancher bas du logement le plus haut du bâtiment projeté doit correspondre à la hauteur susceptible d'être atteinte par les échelles et chaque logement doit pouvoir être atteint soit directement, soit par un parcours sûr. »

1-2-5 IGH : immeubles de grande hauteur

La desserte (nombre et caractéristiques des accès) des immeubles de grande hauteur d'habitation ou de bureaux fait l'objet d'une réglementation spécifique et est déterminée par la commission de sécurité compétente.

Toutefois l'arrêté du 30/12/2011 précise que les sorties des immeubles sur les niveaux accessibles aux engins des services publics de secours et de lutte contre ne peuvent se trouver à plus de 30 mètres d'une voie ouverte à ses deux extrémités et permettant la circulation et le stationnement de ces engins.

Sur ces voies, un cheminement répondant aux caractéristiques minimales suivantes est réservé en permanence aux sapeurs-pompiers :

- Hauteur libre : 3,50 mètres
- Largeur de la chaussée, bandes réservées au stationnement exclues : 3,50 mètres
- Force portante de 160 kilo newtons calculée pour un véhicule avec un maximum de 90 kilo newtons par essieux, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m²
- Rayon intérieur minimal R : 11 mètres
- Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R : sur largeur et rayon intérieur exprimés en mètres)
- Pente inférieure à 15%

2 Les établissements recevant du public (ERP)

L'article R 123-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) dispose que les bâtiments ou locaux où sont installés les établissements recevant du public doivent être construits de manière à permettre l'évacuation rapide et en bon ordre de la totalité des occupants ou leur évacuation différée si celle-ci est rendue nécessaire. Ils doivent avoir une ou plusieurs façades en bordure de voies ou d'espaces libres permettant l'évacuation du public, l'accès et la mise en service des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

L'article R 123-12 du CCH stipule que le règlement de sécurité comprend des prescriptions générales communes à tous les établissements et d'autres particulières à chaque type d'établissement. Il précise les

cas dans lesquels les obligations qu'il définit s'imposent à la fois aux constructeurs, propriétaires, installateurs et exploitants ou à certains de ceux-ci seulement.

Il est donc nécessaire de consulter la réglementation applicable pour déterminer la nature de l'accessibilité en fonction de l'effectif du public (catégorie) mais aussi du type d'ERP, de la hauteur du plancher bas du dernier niveau accessible au public et de la conception de la distribution intérieure du ou des bâtiments.

La desserte des ERP, déterminée par la commission de sécurité compétente, peut se faire par une voie engin, une voie échelle ou un espace libre, chaque bâtiment devant avoir une ou plusieurs façades accessibles selon les critères susmentionnés.

3 Les établissements soumis au code du travail (bâtiments d'activités ou de bureaux)

L'article R 4216-2 du code du travail stipule que les bâtiments et les locaux sont conçus et réalisés de manière à permettre en cas de sinistre :

- L'évacuation rapide de la totalité des occupants ou leur évacuation différée, lorsque celle-ci est rendue nécessaire, dans des conditions de sécurité maximale;
- L'accès de l'extérieur et l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie;
- La limitation de la propagation de l'incendie à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments

Le nombre et les caractéristiques des accès aux constructions seront déterminés par le S.D.I.S. en fonction de l'importance de l'établissement, lors de l'étude des dossiers d'autorisation d'urbanisme ou de permis de construire.

En règle générale, les bâtiments dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 8 mètres du sol extérieur, doivent être accessibles au moins sur une façade aux services d'incendie et de secours(arrêté du 05 aout 1992 du code du travail).

D'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces établissements soient desservis dans les conditions suivantes pour en permettre l'accès aux sapeurs-pompiers :

- Pour les bâtiments dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est inférieure ou égale à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin)
- Pour les bâtiments dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est supérieure à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie échelle qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6 (voie échelle).

4 Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Une installation est classée pour la protection de l'environnement si elle rentre dans le champ d'application de la nomenclature des ICPE. En fonction de la catégorie d'ICPE, les critères d'accessibilité sont fixés soit par un arrêté-type définissant les prescriptions générales (ICPE soumise à déclaration ou enregistrement) soit par un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter spécifique à l'installation (ICPE soumise à autorisation).

Le nombre et les caractéristiques des accès aux constructions seront déterminés par le S.D.I.S. en fonction de l'importance ou de la catégorie de l'établissement, lors de l'étude des dossiers d'autorisation d'urbanisme, de permis de construire, ou d'autorisation d'exploiter.

D'un point de vue pragmatique et opérationnel afin d'assurer l'accessibilité des sapeurs-pompiers aux installations soumises au code de l'environnement, il est opportun que ces installations soient desservies dans les conditions suivantes :

- Pour les bâtiments ou équipements dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est inférieure ou égale à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin)
- Pour les bâtiments ou équipements dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est supérieure à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie échelle qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6 (voie échelle)

5 Voie engin (art CO 2 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 modifié)

Voie utilisable par les engins de secours : voie d'une largeur minimale de 8 mètres, comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes, quel que soit le sens de circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

- largeur minimale de la bande de roulement : (bandes réservées au stationnement exclues)
 - 3,00 mètres pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12 mètres
 - 6,00 mètres pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12 mètres
- force portante suffisante pour un véhicule de 160 kilo-Newtons avec un maximum de 90 kilo-Newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum,
- résistance au poinçonnement : 80 Newtons/cm² sur une surface maximale de 0,20 m²,
- rayon intérieur des tournants : R = 11 mètres minimum,
- sur-largeur extérieure : S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres),
- pente inférieure à 15%,
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,50m de hauteur (passage sous voûte).

La voie de desserte d'un dispositif de transport par tramway, aménagée en revêtement végétalisé, ne peut être considérée comme voie engin

6 Voie échelle (art CO 2 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 modifié)

Une « voie-échelle » est nécessaire pour permettre l'accès des sapeurs-pompiers par l'extérieur aux étages des bâtiments dont le plancher bas du dernier niveau est à au moins 8 mètres de hauteur par rapport au niveau de la chaussée accessible aux véhicules des services d'incendie.

Les constructions concernées sont : les immeubles d'habitation de 3^{ème} et 4^{ème} famille, les E.R.P. assujettis, les installations classées pour la protection de l'environnement dont la hauteur du faitage atteint 12 mètres, et certaines constructions soumises aux dispositions du Code du travail.

Cette voie utilisée pour la mise en station des échelles aériennes est une partie de la « voie engins » aux caractéristiques complétées et modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres,
- largeur minimale de la bande de roulement supérieure ou égale à 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues),
- pente inférieure ou égale à 10%,
- distance entre le bord de cette voie et la façade du bâtiment :
 - >1 mètre et <8 mètres si cette voie est parallèle à la façade,
 - <1 mètre si cette voie est perpendiculaire à la façade,
- disposition par rapport à la façade desservie devant permettre à l'échelle aérienne d'atteindre un point d'accès (balcon, coursives, etc.), à partir duquel les sapeurs-pompiers doivent pouvoir atteindre toutes les baies de cette façade, la distance maximale entre deux points d'accès ne devant jamais excéder 20 mètres,
- si cette section de voie n'est pas une voie publique, elle doit lui être raccordée par une « voie engins » accessible en permanence par les engins de secours.
- Si cette section est en impasse, sa largeur minimale est portée à 10 mètres, avec une chaussée libre de stationnement de 7 mètres de large au moins.

Note : Compte tenu des deux prescriptions ci-dessus relatives à la force portante et à la résistance au poinçonnement, l'emploi de certains revêtements de chaussée est à écarter systématiquement ; notamment l'utilisation de dalles de type « Evergreen », donnant l'impression de verdure permanente qui **feront l'objet d'un avis défavorable systématique du SDIS**, même si la preuve pouvait être apportée que les caractéristiques de ces dalles, ainsi que leur mise en œuvre remplissent les conditions de stabilité et de résistance requises pour les voies engins et échelles. En effet, l'aspect de verdure est de nature à dissuader les conducteurs et écheliers, surtout de nuit, à y engager leurs engins, et le maintien des caractéristiques de stabilité dans le temps n'est pas garanti.

7 Espace libre : (E.R.P. seulement)

Lorsque cette disposition est acceptée par la Commission de Sécurité compétente, « l'espace libre » doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- plus petite dimension de « l'espace libre » > 8 mètres,
- aucun obstacle à l'écoulement du public ou à l'accès et à la mise en œuvre des matériels nécessaires pour opérer les sauvetages et combattre le feu,
- distance entre les issues du bâtiment et la « voie-engins » : < 60 mètres,
- largeur minimale de l'accès à « l'espace libre » depuis la « voie-engins » :
 - 1,80 mètres lorsque le plancher bas du dernier niveau accessible au public est de 8 mètres au plus au-dessus du sol,
 - 3 mètres lorsque le plancher bas du dernier niveau accessible au public est à plus de 8 mètres au-dessus du sol.

8 Accessibilité des secours sur les sites de tramway

Le guide d'accessibilité des secours sur les sites de tramway élaboré le 14 décembre 2007 par le Service Technique des Remontées Mécaniques et des Transports Guidés (STRMTG) concerne tous les systèmes de transport public guidés de personnes, de surface. Les gestionnaires de ces systèmes doivent s'en inspirer pour rechercher des voies d'amélioration et surtout pour ne pas baisser le niveau de sécurité des immeubles impactées par le tracé.

La voie de desserte d'un dispositif de transport par tramway, aménagée en revêtement végétalisé, ne peut être considérée comme voie engin.

9 Ralentisseurs

La mise en place de ralentisseurs sur les VOIES ECHELLES est interdite

10 Cheminement : accès au bâtiment

En cas de sinistre, en correspondance avec la réglementation en vigueur en fonction du type de bâtiment, l'accès au bâtiment, afin de permettre la mise en œuvre facile du matériel nécessaire pour opérer les sauvetages et combattre le feu, doit être maintenu en toutes circonstances. Ce type d'accès est une ouverture reliant la voie de desserte ou publique à l'entrée principale du bâtiment. Il peut être constitué de voie d'accès (engin ou échelle), d'aires de manœuvres, de cheminements doux, de chemins stabilisés...

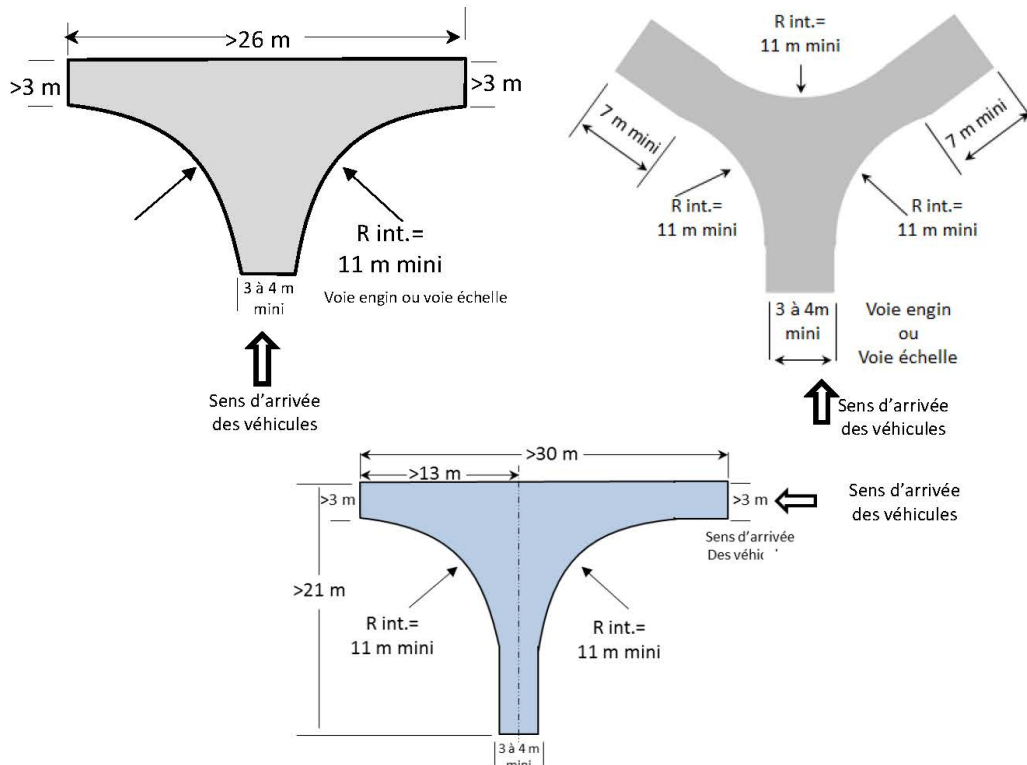
Ce cheminement (cheminement doux, chemins stabilisés...), doit avoir les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques	Habitations	E.R.P.	I.G.H.	CODE DU TRAVAIL	I.C.P.E.
Largeur	>=1,80 mètres	>= 1,80 m	>= 1,80 m	>= 1,80 m	>= 1,80 m
Longueur	1 ^{ère} et 2 ^{ème} famille individuelle : <= 150 m 2 ^{ème} famille collective : <= 100 m 3 ^{ème} et 4 ^{ème} famille : <= 50 mètres	<= 60 m	<= 30 m	<= 100 m	<= 100 m
Résistance	Sol compact et stable : supporter le poids d'un dévidoir mobile à tuyaux (300 kg env)				
Pente	<= 15%	<= 10%	<= 10%	<= 10%	<= 10%
Obstacles	Pas d'obstacles susceptibles de s'opposer au passage du dévidoir mobile à tuyaux ou à la mise en œuvre de moyens de sauvetage : présence de marches ou d'escaliers appréciée au cas par cas ou sous réserve de l'avis de la commission de sécurité compétente				
Remarques	Prendre en compte la distance (éloignement) vis-à-vis d'un flux thermique identifié				

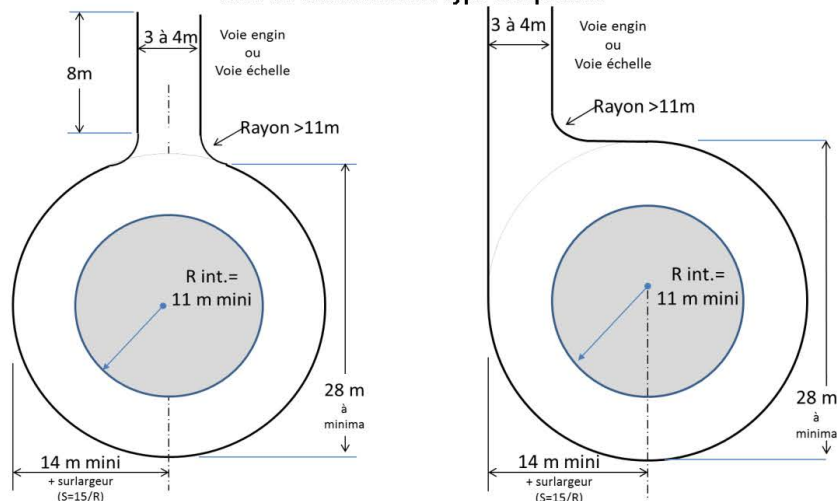
11 Voies en impasse / Aires de retournement :

Dans un souci de ne pas occasionner de retard dans la mise en œuvre des secours, **les voies en impasse** (hormis le cas où une défense extérieure contre l'incendie n'est pas requise) **d'une longueur supérieure à 100 mètres** (sauf réglementation spécifique), publiques ou privées devront comporter une aire de retournement permettant aux engins d'incendie et de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum. Les aires de retournement doivent répondre aux caractéristiques décrites ci-dessous

Aire de retournement en « T, en Y et en L »



Aire de retournement type « raquette »



12. Dispositif de déverrouillage des accès

Afin d'assurer l'accessibilité des sapeurs-pompiers aux bâtiments, aux voiries, points d'eau incendie, et zones diverses les serrures des barrières, portails et/ou les dispositifs amovibles, portails automatiques, et autres dispositifs à fonctionnement électrique ou non, doivent pouvoir être manœuvrables :

- Soit par un dispositif facilement destructible par les moyens dont dispose le SDIS 34 (type coupe-boulon par exemple) : consultation du SDIS pour avis
- Soit par une clé polycoise en dotation au SDIS 34 dont les caractéristiques suivent

Modèle de clef polycoise pour dispositif de verrouillage des accès

Triangle femelle 12 mm pour
manœuvre de triangle mâle 11 mm (à
privilégier)
Appelé triangle Gaz (seul normalisé)

Cylindre extérieur de 1.6 cm de
diamètre et de longueur 1,9 cm



BOITIER POMPIER



NON inaccessible au triangle de 11 mm de la polycoise

OUI accessible au triangle de 11 de la polycoise

Les sapeurs-pompiers n'ont pas vocation à détenir ni de clés, ni de codes d'accès spécifiques car cette détention ne constitue pas une réponse opérationnelle fiable, durable et robuste et pourrait conduire à des mises en jeu indues de la responsabilité du service : il n'est pas envisageable que le SDIS prenne en charge l'ensemble des dispositifs d'ouverture très diversifiés qui se mettent en place de plus en plus dans le département. En conséquence, le SDIS ne signera pas de convention avec les maîtres d'ouvrage ou les aménageurs et refuse catégoriquement de prendre en charge tout nouveau dispositif d'ouverture (clé, télécommande, carte, code, etc...).

Par ailleurs, il est rappelé que l'accueil des secours doit être assuré, à l'entrée des ensembles immobiliers d'habitations ou autres types d'établissements, par l'appelant des secours, le gardien, ou la personne désignée, pour toute intervention. Il appartient donc aux gestionnaires, exploitants et syndic de rédiger dans les règlements intérieurs et d'afficher, dans les immeubles, à la vue de tous les occupants, des consignes précisant cette obligation.

13- Plantations et mobiliers urbains

Les lotisseurs ou maîtres d'ouvrage veilleront à ce qu'aucune entrave ne gêne la circulation des véhicules de secours tels que plantations, mobilier urbain, bornes anti-stationnement, etc., en prenant toutes les mesures structurelles nécessaires.

L'implantation des mobiliers urbains et des plantations doit préserver :

- l'accès aux façades pour les échelles aériennes, (pour les bâtiments assujettis),
- l'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des sapeurs-pompiers,
- l'accès aux points d'eau incendie

Cela impose le contrôle de la croissance des arbres et de leur élagage périodique, comme prévu par la réglementation en vigueur.

REFERENCES REGLEMENTAIRES : (Liste non exhaustive)

- Code de l'Urbanisme, (art. L111-2, L332-15, L443-2, L 460-3, R111-2, R111-4, R111-9, R123-24, R126-3, R315-29, R421-5-1, R421-50, R421-53, R460-3),
- Code de la Construction et de l'Habitation : art L.123-1 et L.123-2, LIVRE PREMIER - TITRE II, art. R 111-1 à R 111-17, et notamment :
 - le décret 69-596 du 14 juin 1969;
 - l'arrêté ministériel du 31/01/86 modifié par les arrêtés du 18/05/1986 et 19/12/1988, concernant la sécurité incendie dans les immeubles d'habitations,
 - circulaire du 13/12/1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants. (J.O.N.C. du 28/01/1983 pages 1162 à 1166).
- Code de l'Environnement : LIVRE V art. L. 511-1 et suivant(s), L. 512-1 et suivant(s), L. 513-1, L. 514-1 et suivant(s), L. 515-1 et suivant(s), L. 516-1 et suivant(s) et L. 517-1 et suivant(s)
- Code Forestier : LIVRE III - Titre 2, (Loi du 4/12/1985, Loi du 6/07/1992, Loi du 9/07/2001), articles L 321-5-3, L 322-3, L 322-9-2, R 322-6,
- Code du Travail, Livre 2, Titre III, (art. L.231-1 à L.231-2, L.233-1-1, L.233-3, L.235-1, L.235-19, R.232-1 à R.232-1-14, R.232-12 à R.232-12-29, R.235-3 à R.235-3-20, R.235-4 à R.235-4-18)
 - le décret du 31/03/1992,
- Circulaire ministérielle n°82-100 du 13/12/1982,
- Arrêté ministériel du 1/02/1978 relatif au règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs-pompiers (pour la 1^{ère} et 2^{ème} partie - pages 11 à 196 - articles non encore abrogés),
- Arrêté Préfectoral permanent du 25/04/2002 relatif à la prévention des incendies de forêts.
- Arrêté Préfectoral du 09 Septembre 2014 N° 2014-252-0005 relatif à la réglementation sur la sécurité des terrains de campings aménagés, des aires naturelles de camping, des parcs résidentiels de loisirs et des mini-camps.

ANNEXE 4 : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR LA ZONE UA

De façon générale, la démolition d'immeubles anciens est à éviter, tout particulièrement les constructions principales d'un corps bâti.

Les démolitions doivent se justifier pour :

- Des raisons techniques et de salubrité s'il est démontré que la structure a été fragilisée et que sa pérennité est remise en cause ;
- La mise en œuvre d'un projet global sur une part significative d'un îlot, notamment lorsqu'il s'agit de réaliser des espaces publics.

SECTION I. TOITURE ET COUVERTURE

Article 1. TOITURES

Toute nouvelle construction et extension doit comporter, sur ses rives d'égout, un débord de toiture permettant d'éloigner les eaux des façades. Ce débord peut :

- Une génoise traditionnelle (non préfabriquée) composée d'un à trois rangs ;
- Une corniche dont le dessin, si elle est moulurée notamment, sera en accord avec l'aspect général des façades ;
- Exceptionnellement, un simple débord par avancée de chevrons sans que ces derniers ne soient dissimulés lorsque les caractéristiques du bâti s'y prête (exemple : ancienne grange ou construction nouvelle se rapprochant d'une typologie de bâti agricole).

La longueur du débord de toiture doit être proportionnée à la hauteur du bâti et à la nature de la construction, tout en étant au plus égal à 0,50 mètre. En outre, il n'est pas recommandé de réaliser une génoise à trois rangs sur un garage en simple rez-de-chaussée ; une génoise à un rang suffira. En revanche, sur une construction de logements en R+3, une génoise à trois rangs est davantage adaptée.

Les débords de toiture contemporains composés d'un coffrage en bois ou en alu ne sont pas recommandés.

L'emploi apparent de matériaux tels que feutre bitumé, baguettes et feuille d'aluminium, est pros crit.

Article 2. TERRASSE EN TOITURE

Pour les terrasses non couvertes en toiture, il sera préféré, pour la création d'ombrage, la mise en place de structures démontables telles que des pergolas et voiles d'ombrage favorisant notamment la végétalisation de la structure (plantes grimpantes méditerranéennes : jasmins, chèvrefeuilles, bignonées, bougainvilliers, plumbagos, vignes, solanums...).

Article 3. OUVRAGES TECHNIQUES - CHASSIS DE TOIT - CHEMINEES

1. Châssis ou fenêtre de toit / ouverture en toiture

Les châssis de toit en PVC sont à éviter. Les bois et l'aluminium sont à préférer dans tous les cas.

Conduits en toiture

Pour des raisons techniques et esthétiques, les conduits de fumée ou de ventilation doivent être disposés au plus près du faîtage et ne pas échapper de plus de 1,00 mètre de ce dernier.

Les conduits doivent préférentiellement être réalisés en maçonnerie et enduit dans un aspect similaire aux façades principales de la construction.



Zinguerie ou Chêneaux et descentes d'eau pluviales

Les chêneaux, gouttières et descentes d'eau seront en zinc. La partie basse appelée dauphin sera en fonte.

Les chêneaux, gouttières et descentes d'eau en tuile vernissée sont à préférer sur certaines constructions, tout particulièrement les maisons de maître ou les immeubles bourgeois présentant une qualité d'ouvrage.

SECTION II. ASPECT DES FAÇADES

Lors d'un ravalement, les éléments anciens ou datant de l'époque de construction de l'immeuble devront être conservés et restaurés, repris à l'identique ou restitués : modénatures, profils de moulures, bandeaux, corniches, génoises, ferronneries... De même, lorsque la façade présente des traces d'anciennes ouvertures (arc boutant, trumeau...), les travaux de ravalement doivent autant que possible les mettre en valeur en les laissant apparent.

Tout élément ancien non bâti en façade, plaque, gratte-pied, doit être maintenu autant que possible.

Article 1. SOUBASSEMENT - MARCHES - SEUILS

Les soubassements doivent être en légère surépaisseur par rapport au nu fini des façades. Leur hauteur doit être limitée à 1,00 mètre au plus et ne pas être inférieure à 0,30 mètre.

Lorsque la construction est située sur un terrain en pente, la ligne haute du soubassement doit être à l'horizontale.

Les emmarchements et seuils en pierre naturelle sont à privilégier.

Article 2. PERCEMENTS – ENCADREMENTS

1. Percements

La proportion des percements (portes, portes fenêtres et fenêtres) doit être rectangulaire verticale, dont la plus grande longueur constitue la hauteur de l'ouverture (ouverture plus haute que large), excepté au dernier niveau d'une construction où une proportion carrée est acceptable.

La dimension des ouvertures doit être dégressive : plus on monte dans les étages, plus l'ouverture se réduit.

À l'occasion de travaux, les percements récents de proportions carrées ou rectangulaires horizontales (plus larges que hautes) seront modifiés afin de retrouver un ordonnancement et des proportions plus classiques tels que décrit ci-dessus.

Il est conseillé d'appliquer ces règles à l'ensemble des percements d'une même construction, y compris sur les espaces non visibles depuis les voies et emprises publiques afin de préserver l'aspect originel du tissu ancien et vigneron.

Encadrements

Les encadrements d'ouvertures doivent présenter une légère surépaisseur par rapport au nu fini des façades.

Il est conseillé d'avoir un aspect unique des encadrements sur une même façade. Ainsi, lorsque des encadrements en pierre naturelle ont été détériorés, il est recommandé de les restituer. En cas d'impossibilité, il est conseillé d'enduire l'ensemble des encadrements.

Appuis de fenêtres

Les appuis de fenêtres en pierre naturelle sont à privilégier.



Article 3. LES MENUISERIES ET ELEMENTS MENUISES

L'ensemble des éléments de menuiserie, fenêtres et portes-fenêtres, volets, lambrequins, portes d'entrée et portes de garages anciens ou datant de l'époque de construction de l'immeuble seront conservés et restaurés ou restitués selon les modèles existants.

Dans tous les cas, il est recommandé d'utiliser une teinte voire une couleur différente entre les portes et portails d'entrée et le reste des menuiseries.

1. Fenêtres et portes-fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres seront réalisées préférentiellement en bois. Elles ne seront jamais placées au nu extérieur de la façade, ni au nu intérieur pour les constructions anciennes. Un équilibre doit être trouvé dans le positionnement des menuiseries de façon à ce que la partie visible du tableau en façade soit inférieure à 30 cm par rapport au nu fini de la façade.

Les vitrages seront rythmés par des petits bois et dessineront de grands carreaux.

Lorsqu'il sera nécessaire d'utiliser des impostes, le dessin général de la menuiserie devra assurer un certain rythme et une harmonie globale entre les parties fixes et les parties ouvrables.

Dans le cas des portes-fenêtres, un soubassement plein sera réalisé.

Vitrines

Les vitrines commerciales doivent être en harmonie avec les menuiseries « classiques » existantes de la construction.

Les vitrines doivent être conçues dans le même plan, les retraits à l'intérieur des constructions doivent être proscrits. De même que les vitrines « à débordement » sur les voies et emprises publiques.

Volets

Lorsqu'une fenêtre doit recevoir de nouveaux volets, ceux-ci seront choisis dans l'une des catégories suivantes :

- volets repliables en tableau dans l'épaisseur du mur : lorsque l'immeuble dispose d'encadrements ouvragés. Ces volets peuvent être à lames parallèles verticales ou horizontales,
- volets rabattables en façade : lorsque l'immeuble dispose d'encadrements simples, non ouvragés avec feuillure. Ces volets peuvent être à lames parallèles verticales ou horizontales, à ais contrariés, à capucine ou à persiennes.

Portes d'entrée

Les portes anciennes seront conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet. Dans le cas d'un remplacement et pour les constructions nouvelles, pourront être autorisées :

- les portes pleines en bois à lame verticale ou horizontale, sans motif ou vitrage,
- les portes d'allure contemporaine dès lors qu'elles s'harmonisent avec le caractère contemporain de la construction.

Portes de garages

Les portes de garage seront en bois, à un ou deux vantaux coulissants ou ouvrants. Les portes de garage enroulables, sectionnelles et basculantes ne sont pas à privilégier.

Article 4. FERRONNERIES

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie ancien sera maintenu en place ou réemployé quand leur état de conservation le permet. Ces éléments tels que : heurtoirs de porte, poulies, serrures, pentures de qualité, etc. seront traités dans les règles de l'art.

Les nouvelles ferronneries doivent présenter un dessin simple. Il s'agira, de préférence, d'un barreaudage vertical.



Article 5. COMPTEURS - CLIMATISEURS - BOITE AUX LETTRES

1. Compteurs

Les compteurs de gaz et d'électricité seront regroupés. Ils seront de préférence intégrés dans un coffre fermé.

Climatiseurs

Les climatiseurs doivent être posés de préférence sur des espaces non visibles depuis les voies et emprises publiques. Lorsque cela est impossible techniquement, toutes les solutions doivent être étudiées afin de limiter l'impact visuel des blocs de climatisation en façade. En dehors d'une pose sur balcon où l'installation est partiellement cachée des regards par le garde-corps, il pourra être réfléchi à disposer les installations au plus haut de la façade de façon à ne pas entrer dans le champ de vision du piéton ou de l'automobiliste. Aussi, il pourra être envisagé de dissimuler les blocs derrière un habillage tels que panneaux de bois ou plaques métalliques. Toutefois, ces éléments de dissimulation doivent être eux aussi pensé pour s'intégrer à la composition de la façade. Un simple coffre autour du bloc ne permet pas toujours à lui seul d'intégrer visuellement les éléments techniques à la construction et peut avoir l'effet contraire qu'escompté.

Par ailleurs, lorsque plusieurs climatiseurs doivent être installés et qu'ils nécessitent une implantation en façade, il est préférable de regrouper l'ensemble des blocs en un lieu sur la façade afin de faciliter leur intégration et leur dissimulation harmonieuse.

Pour les locaux commerciaux, les blocs de climatisation peuvent facilement s'intégrer à l'enseigne ou au coffre des systèmes de fermeture.



Exemples d'intégration harmonieuse (sources : photo de gauche cacheclimatisation.com et photo de droite stylecie.com)

Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres devront être encastrées et/ou dissimulées. Elles ne porteront pas atteinte aux éléments architecturaux et aux divers éléments de décors.

Article 6. PARABOLES - ANTENNES

Les paraboles et antennes sont prosrites en façade. Elles seront implantées en toiture ou sous comble. Dans tous les cas le choix de l'implantation devra limiter leur impact visuel.

En cas d'opération groupée, les dispositifs individuels seront proscrits au bénéfice de dispositifs collectifs.

**ANNEXE 5 : PALLETTE VEGETALE DES HAIES ET AMENAGEMENTS DE
VOIRIE**



ENTREtenir LE PATRIMOINE VÉGÉTAL COMMUNAL AVEC UNE GESTION DIFFÉRENCIÉE

ENTRÉES DE VILLE

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

PLANTATIONS LIÉES AUX VOIRIES & AUX QUARTIERS RÉSIDENTIELS

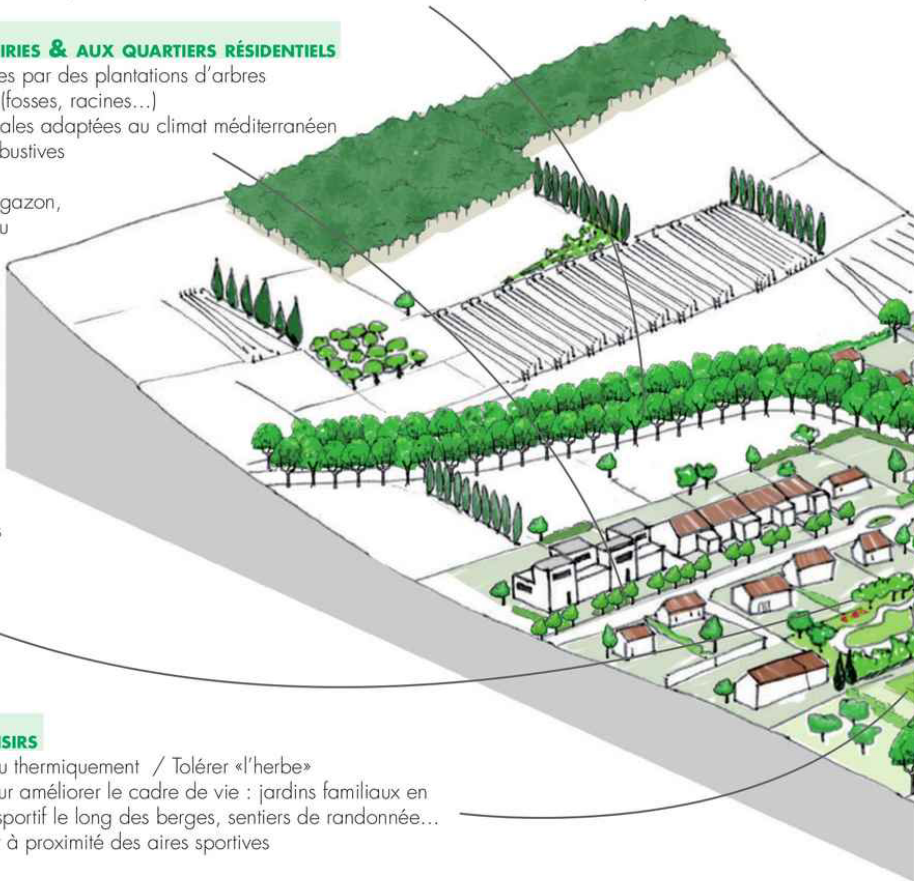
- Structurer les avenues et rues par des plantations d'arbres selon des critères techniques (fosses, racines...)
- Employer des essences locales adaptées au climat méditerranéen
- Favoriser les plantations arbustives ou vivaces en pleine terre
- Préférer les alternatives au gazon, moins consommatrices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

JARDINS & SQUARES

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

ESPACES SPORTIFS & DE LOISIRS

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



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

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

GESTION DE PRESTIGE

Gestion la plus soignée - Lieux prestigieux

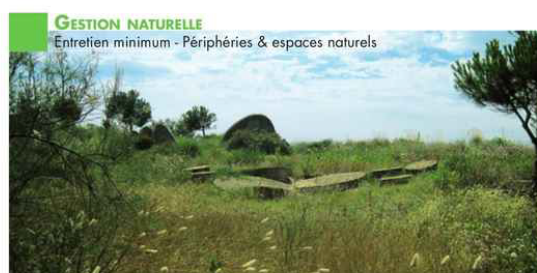
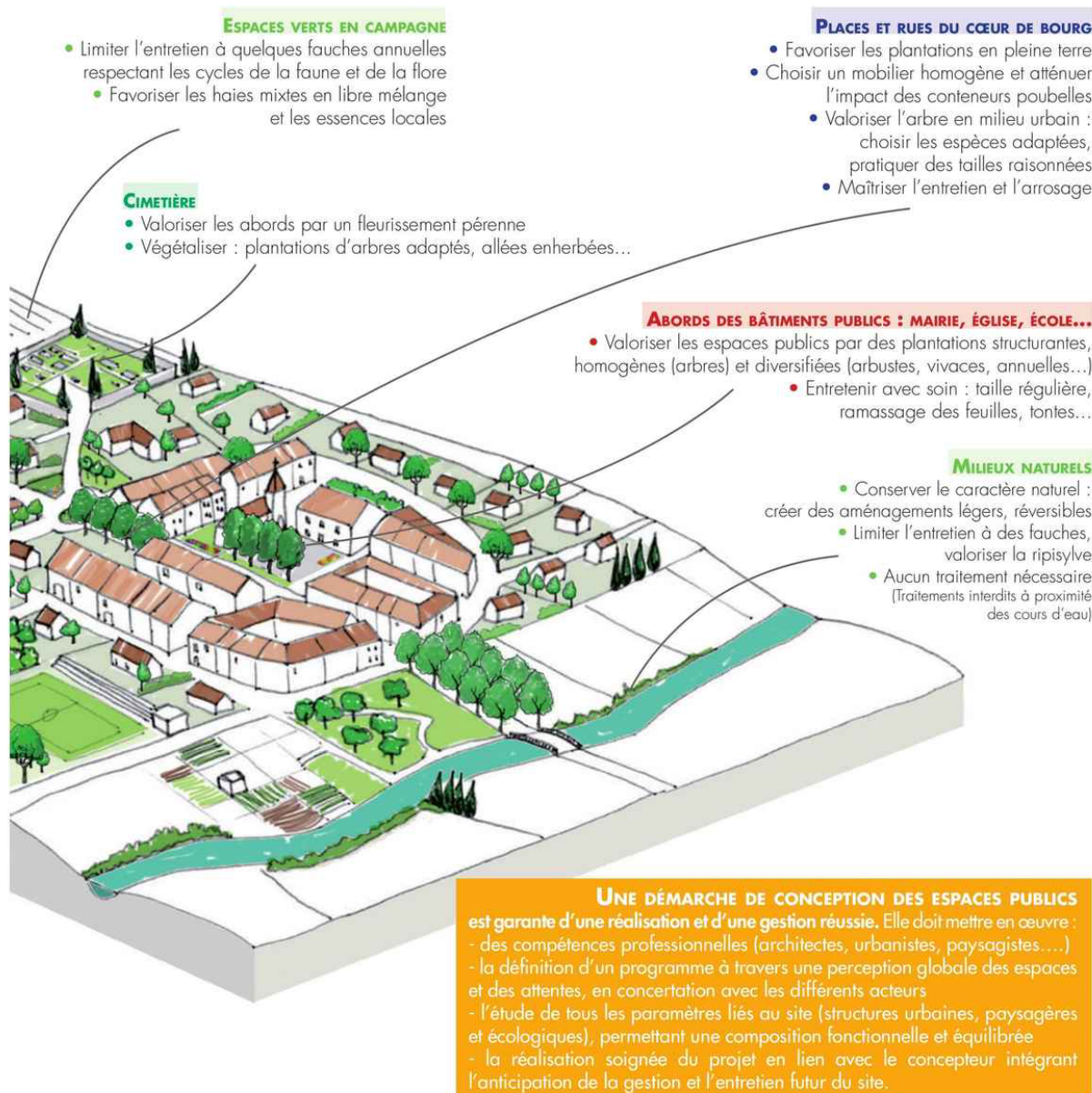


GESTION ORNEMENTALE

Entretien régulier - Parcs & centre bourg



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



ARBRES



Pin parasol ou pignon

Pinus pinea : port juvénile en boule • ø 15m • système racinaire traçant, puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements • 2/3^{ème} ligne



Peuplier blanc

Populus Alba : port pyramidal • ø 10m • puissant • feuillage argenté • risque de rupture de branches par grand vent • 2/3^{ème} ligne • alignement avenues et parcs



Faux Poivrier

Schinus molle : port pleureur • ø 7m feuillage découpé fin avec baies roses • à protéger du vent • 3^{ème} ligne • isolé, parc, alignement pour rues



Olivier de Bohême

Elaeagnus angustifolia : port arrondi • ø 7m • feuillage argenté épineux (var. "inermis" sans épines) • milieu urbain exclusivement • 1^{ère} ligne • alignement pour rues • isolé



Tamaris printanier

Tamarix tetrandra : port évasé • ø 5m • fleurs rose pâle en avril • sol sableux • 1^{ère} ligne • alignement pour rues en milieu urbain • isolé, parc • très résistant

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

ARBUSTES



Laurier rose

Nerium oleander : floraison longue en été • sensible aux pucerons et au froid • 2^{ème} ligne • haie et massif • port en arbre à éviter • 1 pour 3m²



Pittosporum

Pittosporum tobira : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches parfumées en juin • 2^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 par m²



Gattilier

Vitex agnus castus : feuillage découpé avec des épis violets en début d'été • 2^{ème} ligne • haie libre et massif • peut-être formé en petit arbre • 1 pour 3m²



Blanquette

Atriplex halimus : feuillage dense gris argenté • peut être taillé • très résistant au sel et embruns • 1^{ère} ligne • haie libre et massif • 1 pour 2m²



Pistachier lentisque

Pistacia lentiscus : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches en juin • 2^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 pour 2m²

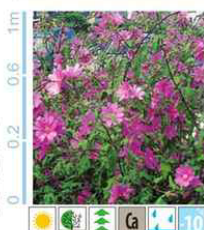


Ballote

Ballota pseudodictamnus : port régulier en boule • feuillage gris blanc laineux • 2^{ème} ligne • haie basse et massif • peut être taillé • 1 par m²

Autres essences (2/3^{ème} ligne) : Alaterne • Luzerne arborescente • Myrte • Arbousier • Escallonia • Solanum rantonnetti

VIVACES



Lavatera maritime

Lavatera maritima : feuillage gris-vert • fleurs mauves au printemps • croissance rapide mais pérennité 4/5 ans • 2^{ème} ligne • 1 au m²



Immortelle

Helichrysum stoechas : feuillage fin gris aromatique • fleurs jaune orangé en ombelles au printemps • 2^{ème} ligne • 4 au m²



Cinénaire maritime

Senecio cineraria : feuillage gris blanc découpé • fleurs jaune d'or en été • très résistant • massif • 1^{ère} ligne • 2 au m²



Euphorbe characias

Euphorbia characias : feuillage vert bleuté • fleurs jaune-vert au printemps • effet graphique • 2^{ème} ligne • 3 au m²



Santoline

Santolina chamaecyparissus : port en boule étalée • feuillage argenté • fleurs jaunes en juin • supporte la taille • 2^{ème} ligne • 3 au m²



Cénothère à fleurs jaunes

Ceanothus missouriensis : feuillage gris vert • grandes fleurs jaunes du printemps à l'été • se ressème spontanément • 2^{ème} ligne • 4 au m²

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



LITTORAL

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

Exposition



Soleil



Mi-ombre



Ombre

Feuillage



Persistant



Semi-persistant



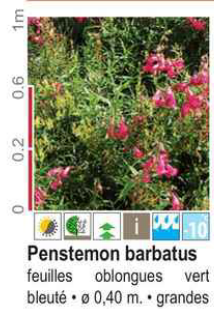
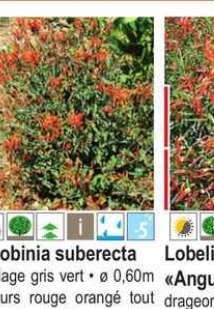
Caduc

 Tilleul à feuilles en cœur <i>Tilia cordata</i> : port arrondi • ø 10 m • sol profond • écorce lisse fragile à protéger du soleil • arbre puissant pour avenues • éviter le tilleul argenté (risque pour les abeilles)	 Poirier Pyramidal <i>Pyrus calleryana 'Bradford'</i> : port pyramidal étroit • ø 3/4 m • fleurs blanches avant les feuilles • alignement pour rues et avenues • var. Chanticleer ø 2m	 Frêne à fleurs <i>Fraxinus ornus</i> : port ovoïde • ø 5/7 m • floraison en panicles • blanc crème • sol médiocre • résiste au vent • alignement pour rues	 Savonnier <i>Koelreuteria paniculata</i> : port arrondi • ø 7/8 m. • sol médiocre • floraison jaune en juin sur feuillage découpé • fruits singuliers • alignement pour rues	 Erable champêtre <i>Acer campestre</i> : port arrondi • ø 4/6 m • feuillage dense virant au rouge en automne • résistant • alignement pour rues et allées
--	---	--	---	---

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

 Lilas <i>Syringa vulgaris</i> : fleurs parfumées au printemps • tous sols, même argileux • racines puissantes • taille après floraison • haie, massif et isolé • 1 pour 4m²	 Arbre à perruque <i>Cotinus coggygia</i> : puissant • feuillage bronze en automne • inflorescences plumeuses • var. 'atropurpureus' et 'Grace' • haie libre et massif • 1 pour 3m²	 Caesalpinia <i>Poinciana gilliesii</i> : port dressé étalé • feuillage fin • floraison estivale longue en grappes jaunes avec étamines rouges • massif et isolé • 1 pour 2m²	 Althea <i>Hibiscus syriacus</i> : floraison estivale longue été/automne • fleurs blanches, roses, violettes, rouges • haie, massif et isolé • 1 pour 2m²	 Rosier de Chine <i>Rosa chinensis mutabilis</i> : feuillage vert brillant • floraison du jaune au bronze • presque toute l'année • résistant • pas de taille • haie et massif • 1 pour 2m²	 Abelia <i>Abelia grandiflora</i> : feuillage dense avec tiges arquées • floraison été/automne clochettes blanches • variété rose ou prostrée • haie libre et massif • 1 au m²
---	--	--	---	--	---

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

 Penstemon barbatus feuilles oblongues vert bleuté • ø 0,40 m. • grandes fleurs estivales en entonnoir du rose au rouge • préfère les sols fertiles • 4 au m²	 Giroflée vivace <i>Erysimum 'Bowles Mauve'</i> : port en boule gris vert • surmontée d'épis mauves au printemps • ø 0,50 m • sol drainé • 4 au m²	 Jacobinia suberecta feuillage gris vert • ø 0,60 m • fleurs rouge orangé tout l'été • très résistant • rejette de souche • 4 au m²	 Lobelia laxiflora «Angustifolia» : touffe drageonnante expansive verte • ø 0,50m • fleurs en clochettes orangées, printemps et automne • 3 au m²	 Achillée millefeuille <i>Achillea millefolium</i> : feuillage vert découpé • ø 0,50 m. • abondantes fleurs du blanc au violet en début d'été • résistant • 4 au m²	 Geranium sanguin <i>Geranium sanguineum</i> : touffe drageonnante • ø 0,50m • vert foncé • fleurs rose soutenu au printemps • 4 au m²
---	--	---	--	---	--

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



PLAINE

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

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

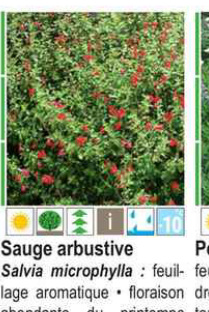


 Pin d'Alep <i>Pinus halepensis</i> : port élané • ø 8/10 m. • système racinaire traçant puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements	 Micocoulier <i>Celtis australis</i> : ø 8/10 m • arbre symbolique du Languedoc • sols pas trop argileux • isolé • alignement pour avenues et parcs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

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

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

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

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

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



PIÉMONT / GARRIGUE

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

Besoin en eau  Faible  Moyen  Fort

Résistance au froid  5  10  15  20



ARBRES

 Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i> : port érigé • ø 8m • feuillage composé léger • supporte le vent • rustique et spontané • alignement pour avenues	 Erable plane <i>Acer platanoides</i> : port étalé dense • ø 10m • feuillage vert lumineux virant au jaune à l'automne • alignement pour avenues, isolé, parcs	 Merisier <i>Prunus avium</i> : arbre vigoureux au port élargé • ø 7m • grandes feuilles vertes et fruits en drupes rouges • floraison blanche • écorce rouge • isolé, parc	 Alisier torminal <i>Sorbus Aria</i> : port compact • ø 4/6 m • feuillage blanchâtre • fleurs en corymbes blanches au printemps et fruits orangés • alignement pour rues, isolé	 Sorbier des Oiseleurs <i>Sorbus aucuparia</i> : port dressé • ø 5m • feuillage composé rouge en automne • fruits orangés • faible enracinement • alignement pour rues et allées, isolé
--	---	--	---	--

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

ARBUSTES

 Noisetier <i>Corylus avellana</i> : arbrisseau ø 4/5 m • feuillage tardif avec châtons en hiver • rustique • recommandé en cépée • grand massif en arrière plan • parc • 1 pour 5m²	 Sureau <i>Sambucus nigra</i> : port arrondi • ø 3/4 m • ombelles blanches en début d'été • fruits en drupes noires • grand massif et isolé • 1 pour 4m²	 Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i> : port étalé • ø 4/5m • floraison en panicules blanches • feuillage rougissant en automne • rameaux brun rouge • haie et massif • 1 pour 2m²	 Cytise <i>Laburnum anagyroides</i> : port arbrisseau toxique dressé ø 3/4 m • fleurs en grappes pendantes fin printemps • peut être conduit en petit arbre • 1 pour 4m²	 Viorne Aubier <i>Viburnum opulus</i> : port dressé étalé • ø 2m • feuillage virant au rouge en automne • fleurs en corymbes blanc pur en mai • haie libre et massif • 1 pour 3m²	 Amélanchier arbuste fruitier • feuilles rondes vert mat virant au rouge à l'automne • fleurs en grappes blanches au printemps • massif • 1 par m²
---	---	--	--	--	---

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

VIVACES

 Rudbeckia port érigé • feuillage ovale vert foncé, duveteux • fleurs en larges capitules jaunes ou roses suivant les variétés • résistant • massif • 3 au m²	 Pied d'Alouette <i>Delphinium elatum</i> : port érigé • feuillage découpé • grappes de fleurs en épis violet en fin d'été (hybrides roses ou blancs) • massif • 3 au m²	 Rose de Noël <i>Helleborus niger</i> : touffe ø 0,40m • hampes florales blanches en hiver (hybrides violacées) • feuillage coriace vert franc • toxique • massif sous-bois • 5 au m²	 Anémone du Japon <i>Anemona japonica</i> : touffe à tubercule ø 0,60m • feuillage découpé surmonté de hampes florales blanches ou rose pâle en fin d'été • massif • 3 au m²	 Pivoine <i>Paeonia lactiflora</i> : touffe de feuillage à folioles • variétés ligneuses arborescentes • fleurs sur tiges du blanc au rouge sombre en fin de printemps • massif • 1 au m²	 Alchemille <i>Alchemilla mollis</i> : port en coussin à souche traçante • ø 0,50 m • feuillage argenté avec fleurs vaporeuses jaune citron en été • massif • 4 au m²
---	--	---	---	---	---

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



MONTAGNE

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

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

Couvre-sols non piétinables



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

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

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

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

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

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

Autres vivaces basses non-piétinables pour massifs : *Artemisia lanata* • *Liseron de Mauritanie* • *Gazania rigens* • *Thymus serpyllum* • *Teucrium chamaedrys* • *Osteospermum fruticosum* • *Verbena venosa* • *Pervenches* • *Malvastrum lateritium* • *Jasmin étoilé* (talus)

Couvre-sols piétinables



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

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

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

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

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

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

Autres essences : *Matricaria tchihatchewii* • *Tanacetum densum* 'Amanii' (craint l'excès d'eau) • *Camomille romaine* • graminées : *Stenotaphrum secundatum* et *Cynodon* 'Santa Ana'

Grimpantes



Bignone
Campsis radicans : fleurs en trompette orange ('Mme Galen'), jaune ('Flava') en été • support sur murs Sud et Ouest • sensible aux pucerons

Jasmin étoilé
Trachelospermum jasminoides : feuillage dense coriace et brillant • fleurs parfumées en juin • grillage ou support sur murs toutes expositions • très résistant

Rosier Banks
Rosa banksiae : longues tiges sarmenteuses souples • fleurs en grappes blanches ('Alba plena') ou jaune pâle ('Lutea') en avril • support sur murs Est, Sud et Ouest

Bignone rose
Podranea ricasoliana : longs sarments souples • fleurs en corolles roses striées de violet en fin d'été • vigoureux mais sensible au froid • supports sur murs Sud et Ouest

Solanum
Solanum jasminoides : tiges volubiles avec grappes de fleurs violettes en été automne • variété à fleurs blanches ('Alba') • grillage ou support sur murs Est, Sud et Ouest

Clématite d'Armand
Clematis armandii : tiges volubiles fragiles à feuilles coriaces vert luisant • grappes de fleurs blanches en mars • grillage ou support sur murs Nord et Est

Autres essences : *Chèvrefeuille étrusque* • *Glycine* (système racinaire et aérien puissant) • *Renouée* • *Jasmin d'hiver* et officinal • *Plumbago du Cap* (sensible au froid) • *Griffe de Chat* (murs Sud) • *Hortensia grimpant* (murs Nord, terrain acide)

Renseignements / Contacts

CAUE de l'Aude 28 avenue Claude Bernard - 11000 Carcassonne - 04 68 11 56 20
CAUE du Gard 11 place du 8 mai 1945 - 30000 Nîmes - 04 66 36 10 60
CAUE de l'Hérault 19 rue Saint Louis - 34000 Montpellier - 04 99 133 700
CAUE des Pyrénées-Orientales 10 rue du Théâtre - 66000 Perpignan - 04 68 34 12 37
CAUE de la Lozère 23 rue du Torrent - 48000 Mende - 04 66 49 06 55



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

Crédits photographiques

• Union Régionale des CAUE en LRP • Wikipédia : G. Jansoone, Kenpei, Willow, Radomil, Kosiart-PL, K. Lackerbeck, O. Abels, H. Zell, La la means I love you, A. Dunnd, Dimimis, LordTaran, Miya, A. Salo, Jamain
 • Flickr : S. Gregg, D. Kristiansen, Cseeman, M. M. Ramos, pépiniériste85

Bibliographie

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



• PLANTES GRIMPANTES •

• Le rôle bio-climatique des plantes grimpantes

Les plantes grimpantes présentent bien des avantages, outre l'habillage des murs, des pergolas et des tonnelles. Plantées devant les façades, elles jouent un rôle d'isolant thermique indéniable. Leur efficacité est encore supérieure si elles sont accrochées sur un support désolidarisé du mur d'environ 10 cm, permettant une ventilation naturelle entre le mur et le feuillage, évitant donc que la trop forte chaleur réverbérée par le mur ne les dessèche. Les plantes grimpantes vont ainsi créer une zone tampon, protectrice des murs, avec moins de chaleur accumulée et un confort supérieur autant dans l'habitat qu'à proximité d'une terrasse. Le choix de la plante grimpante doit être ciblé en fonction de l'exposition, de son caractère caduc ou persistant, du type de support ou de revêtement mural.



**Bignone,
Trompette de Jéricho**
Campsis radicans : h. et l. 6 m
• croissance rapide sur support • feuillage caduc • fleurs à corolles rouge saumon sombre en été • variété jaune («Flava») • orange vif («x taglabuana «Mme Galen») • racines aériennes



Clématite d'Armand
Clematis armandii : h. et l. 5 m • croissance moyenne • tiges volubiles à feuilles persistantes vert luisant • grappes de fleurs blanc pur en mars • résiste à l'ombre • à besoin d'un support type grillage



Ipomée
Ipomoea learii : h. et l. 10 m • croissance très rapide • fines tiges volubiles avec petites feuilles en cœur • sur grillage ou arbre • grandes fleurs de liseron bleu violet l'été • craint le froid (feuillage détruit à -3°) mais redémarre rapidement de souche chaque année



Jasmin officinal
Jasminum officinale : h et l. 5 m • croissance rapide sur support • feuillage fin avec fleurs blanches parfumées en grappes sur tiges volubiles en juin • résiste à mi-ombre • *Jasminum polyanthum* à fleurs blanches au revers rose mais moins rustique



Chèvrefeuille du Japon
Lonicera japonica : h et l. 10 m • croissance rapide sur support • feuillage persistant sur tiges volubiles vigoureuses • fleurs parfumées en juin blanches et jaunes (variété «Hailiana») ou blanches, jaunes et rouges (variété «Chinensis») • résiste à mi-ombre



Solanum
Solanum jasminoides : h et l. 6 m • croissance très rapide sur tout support • fines tiges volubiles • semi-persistantes avec grappes de fleurs bleu-tées en été et automne • légèrement parfumée • variété à fleurs blanches («Alba») • envahissant



Bignone rose
Podranea ricasoliana : h et l. 10 m • croissance rapide et vigoureuse en longs sarments sur feuillage persistant (caduc à -5°C) • sur support mural ou grillage • fleurs en corolles roses striées de violet en octobre et novembre • résiste à mi-ombre



Plumbago du Cap
Plumbago capensis : h et l. 5 m • croissance moyenne • feuillage persistant vert clair (caduc à -5°C) sur support mural • fleurs en petites grappes bleu pâle d'août à novembre (variétés à fleurs blanches ou bleu foncé) • préfère la mi-ombre



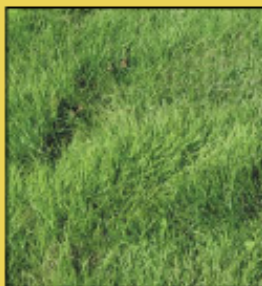
Rosier banks
Rosa banksiae : h et l. 10 m • croissance rapide sur longues tiges sarmenteuses souples • pour pergola ou support résistant • fleurs en petites grappes blanches (variété «Alba plena») ou jaune pâle (variété «Lutea») en avril sur feuillage fin semi-persistant



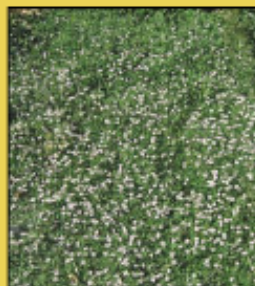
Jasmin de Chine ou étoilé
Trachyspermum jasminoides : h et l. 8 m • croissance moyenne • feuillage persistant résistant et compact avec tiges volubiles s'adaptant bien à des supports grillagés • fleurs en grappes blanches parfumées en juin • préfère la mi-ombre

Autres essences : *Glycine* - *Wisteria sinensis* : système racinaire et aérien puissant.
Griffe de chat - *Macfadyena* ou *Doxantha unguis cati* : fleurs jaunes en mai sur rameaux s'accrochant sur un mur plein sud.
Rosier Mermald - *Rosa «Mermald»* : rosier sarmenteux vigoureux à très grandes fleurs simples jaunes en été.

• PLANTES COUVRE-SOL •



Gazon des Mascareignes
Zoysia tenuifolia : h. 10 cm • tapis compact de graminées basses se rapprochant du gazon • développement en rhizomes traçants • couvre le sol en 1 an (densité 6/8 godets au m²) • résiste au piétinement • jaunit en hiver • à besoin de chaleur pour se développer



Lippia
Lippia nodiflora : h. 3 cm • tapis dense de feuilles persistantes avec petites fleurs blanc rosé au printemps • couvre le sol en 1 an (densité 4 godets au m²) • résiste au piétinement et à mi-ombre • feuillage en partie caduc en hiver • résiste au sel

Autres essences : (4 godets au m²)
Franklinia laevis, tapis de feuilles serrées avec fleurs roses au printemps
Melicaria tochi-hatchewii, feuillage découpé avec marguerites blanches en fin de printemps
Dichondra repens, feuilles rondes serrées pour tapis à mi-ombre et ombre

• Une alternative aux pelouses consommatrices d'eau et de tonte

Les plantes couvre-sol, vivaces et graminées, répondent aux critères du développement durable, à savoir économie et meilleure gestion de l'eau, limitation des engins à moteur (tondeuse). Les plantes couvre-sol sont bien adaptées pour des petites surfaces et dans des conditions de passages peu intensifs*.

*Une préparation du sol soignée est indispensable ainsi qu'un désherbage régulier la première année jusqu'à la couverture totale du sol

Les graminées sont aussi une alternative pour les massifs extensifs non arrosés avec des effets de moutonnement et des inflorescences en automne : les familles des *Miscanthus*, des *Pennisetum* et des *Stipa* (attention au réensemencement) présentent des caractéristiques identiques aux plantes méditerranéennes (résistance à la sécheresse et aux sols médiocres).



• CONSEILS DE PLANTATION •

• Conditions de milieu

Toutes les plantes répertoriées dans ce document répondent aux critères liés aux milieux du département de l'Hérault :

- climat sec et chaud l'été, froid l'hiver
- exposition au vent et au plein soleil (sauf spécificités indiquées : mi-ombre, ombre)
- sols argilo-calcaires, pauvres en matières organiques, dominants dans l'Hérault
- résistance à la sécheresse estivale et parfois hivernale.

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

• Conditions de mise en œuvre

- préparation de sol avec décompactage profond, apport conséquent d'amendements naturels (compost ou fertilisation organique) à renouveler chaque année
- réseau d'arrosage goutte à goutte avec programmation limitée pour aider les plantes à l'enracinement (à maintenir trois ans maximum)
- paillage bio-dégradable avec matériaux naturels (limitation des arrosages et des adventices)
- plantation conseillée de septembre à décembre, période où les sols chauds et les pluies d'automne favorisent un enracinement supérieur au printemps
- taille des végétaux limitée à une fois par an en fin de floraison ou en fin d'hiver.

Les arbres proposés sont adaptés aux conditions de milieu urbain (rues-parkings) à condition qu'une fosse de plantation conséquente soit réalisée (minimum 4 m³) avec un système de tuteurage triple ou quadruple et sangles (cf dossiers **chicane** : l'arbre). Les arbustes sont recommandés pour des haies en mélange ou des massifs en milieu urbain et rural, en favorisant des compositions de masses végétales mixtes avec des vivaces. Les annuelles peuvent être utilisées en complément de massifs.

Bibliographie

- *Paysage, pollens et santé* - Conseil Régional du Languedoc-Roussillon / DRASS Service Santé Environnement / CAUE de l'Hérault - Ed. AME, 1999
- *La haie méditerranéenne* - collection Pas à Pas - Ed. Edisud, 2001
- *Les jardins de garrigue* - V. Bombal - Ed. Edisud, 1995
- *Plantes tolérant la sécheresse* - J. Taylor - La maison rustique, 1994

Crédits photographiques

CAUE de l'Hérault et avec l'aimable autorisation des pépinières E. Dubois et O. Filippi

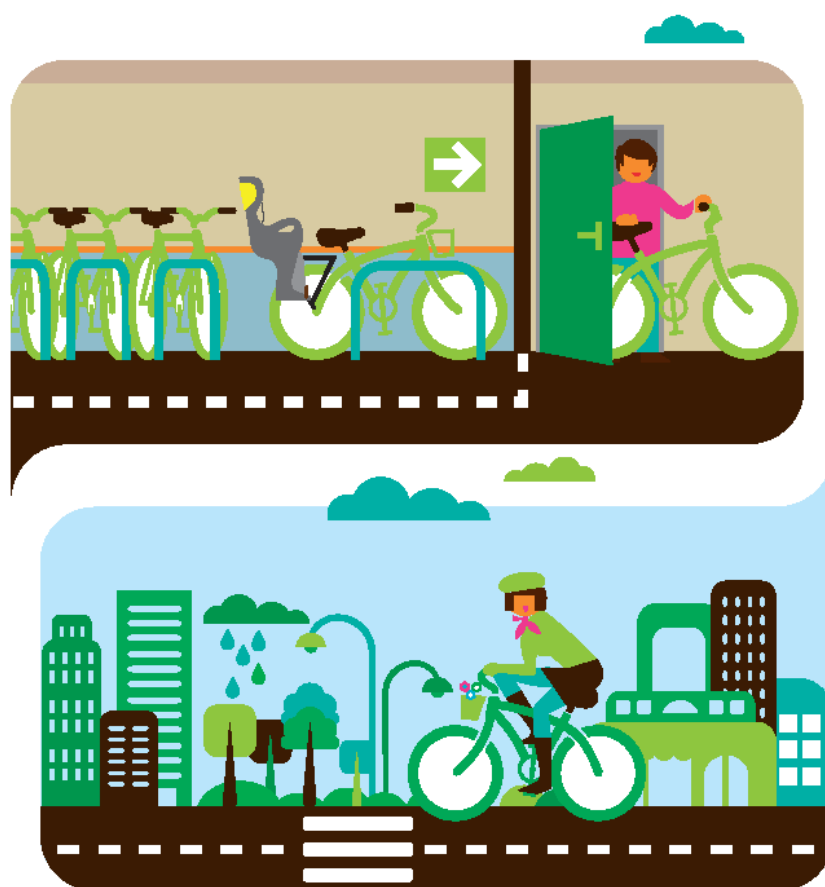
Renseignements / contacts

CAUE de l'Hérault
19 rue Saint Louis • 34000 Montpellier • Tél. 04 99 133 700
Site Internet • <http://herault.caue-lr.org>

**ANNEXE 6 : RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES
STATIONNEMENTS VELOS**



STATIONNEMENT DES VÉLOS DANS LES ESPACES PRIVÉS : dimensions et caractéristiques



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT
www.territoires.gouv.fr

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE
www.developpement-durable.gouv.fr



PREAMBULE

Ce document constitue une aide à la conception de garages privés destinés au stationnement des vélos. Seuls les paragraphes encadrés sont d'application réglementaire pour les bâtiments visés par le décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

1.1. Contexte

Élaboré à la demande du Coordonnateur Interministériel pour le Développement de l'Usage du Vélo, le présent document constitue un outil d'aide à la conception sur le thème des dimensions et caractéristiques techniques des garages privés destinés au stationnement des vélos.

Sa réalisation s'inscrit dans un mouvement général de promotion de l'usage du vélo notamment comme mode de transport courant, ainsi que dans le prolongement des dernières évolutions législatives et réglementaires en matière de stationnement privé des vélos :

- l'article 57 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, qui a créé les articles L.111-5-2 et L.111-5-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH),
- le décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos, qui a créé les articles R.111-14-4, R.111-14-5 et R.136-4 du CCH,
- l'arrêté du 20 février 2012, relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du CCH.
- En complément, il est rappelé que les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), peuvent prévoir en leur l'article 12 des dispositions plus exigeantes concernant le stationnement des vélos.

La conception de ce document s'appuie sur des principes qui visent à en faciliter l'application :

- Les dimensions spécifiées font référence aux minimums réglementaires issus des textes en vigueur, ainsi qu'à des valeurs standards déjà utilisées dans le bâtiment. Il s'ensuit pour toute la chaîne d'acteurs de la construction des facilités de conception, d'approvisionnement en matériaux et de réalisation, et donc des coûts maîtrisés.

- Dans le même esprit et pour améliorer le confort de tous, il est fait référence chaque fois que possible à la réglementation technique relative à l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées prise en application de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.
- Enfin, les principes et les valeurs indiqués s'inspirent des pratiques et recommandations des pays où la pratique du vélo est plus développée qu'en France et qui ont donc un retour d'expérience sur les usages.

1.2. Précisions de vocabulaire

Dans ce document :

- Le terme **cycle** désigne indifféremment les cycles et les cycles à pédalage assisté (communément appelés vélos à assistance électrique), tels qu'ils sont définis dans le code de la route¹.
- Le terme **vélo** est utilisé comme synonyme usuel de cycle.
- Le terme **garage** désigne un lieu qui sert d'abri aux cycles en stationnement.

1.3. Champ d'application

Les textes réglementaires en vigueur, dont l'objet est la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, s'appliquent :

- aux bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble (R. 111-14-4 du CCH) ;
- aux bâtiments neufs à usage principal de bureaux qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés (R.111-14-5 du CCH).

Les obligations relatives à ces bâtiments sont repérées dans la suite du texte par un encadré.

Le présent document vise donc directement ces bâtiments, mais aussi de façon plus générale tous les garages à usage privé et ayant vocation à desservir des immeubles d'habitation ou d'activités au sens large, indifféremment situés à l'extérieur ou à l'intérieur des bâtiments principaux. Il ne vise pas, dans cette première version, les lieux recevant du public (gares, commerces, loisirs, etc.).

¹ Article R311-1 :

« 6. 10. Cycle : véhicule ayant au moins deux roues et propulsé exclusivement par l'énergie musculaire des personnes se trouvant sur ce véhicule, notamment à l'aide de pédales ou de manivelles ;

6. 11. Cycle à pédalage assisté : cycle équipé d'un moteur auxiliaire électrique d'une puissance nominale continue maximale de 0,25 kilowatt, dont l'alimentation est réduite progressivement et finalement interrompue lorsque le véhicule atteint une vitesse de 25 km / h, ou plus tôt si le cycliste arrête de pédaler. »

S'agissant de lieux privés :

- Les caractéristiques des modes de rangement des vélos et celles des circulations prennent en compte les effets de l'accoutumance aux lieux sur le comportement des usagers. Il sera donc admis que les habitués des lieux ne seront pas notablement gênés par des espaces de taille modeste mais qu'ils connaissent bien.
- Les dimensions des circulations se réfèrent à celles relatives à l'accessibilité des bâtiments d'habitation et des locaux d'activité, et non pas à celles des établissements recevant du public.

Le présent document fournit des dispositions standardisées à l'usage des divers intervenants concernés par la conception des projets de construction. Il aborde notamment :

- les dimensions minimales (dimensions horizontales et hauteurs libres), pour les emplacements et les voies de circulation ;
- la pente des planchers et des rampes.

Il fournit en outre les principes de calcul permettant de définir le nombre de places de stationnement nécessaires en fonction de la destination du bâtiment concerné, pour les cas non visés par la réglementation nationale ou dans le cadre d'une démarche volontaire pour aller au-delà.

Il ne donne aucune indication pour les rangements automatiques, ni pour les ascenseurs. Il ne traite pas des emplacements individuels fermés (consignes, box ou locaux privatifs).

2. DIMENSIONS ET CARACTERISTIQUES

2.1. Implantation et accessibilité

Il est recommandé que le garage à vélos soit situé à un emplacement facile d'accès :

- depuis la voie publique,
- depuis les bâtiments desservis.

Il doit permettre l'accès des personnes à mobilité réduite.

2.1.1. Localisation, implantation

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du CCH doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Si le garage est situé à l'extérieur du bâtiment qu'il dessert, il est recommandé de le placer à moins de 50 m d'une entrée piétonne du bâtiment (distance de marche à pied), de préférence sur le chemin naturel suivi par les cyclistes qui se rendent dans ce bâtiment.

Le garage est réalisé de préférence en rez-de-chaussée. Si les circonstances l'exigent, il pourra être réalisé en totalité ou en partie en sous-sol ou en étage.

Dans tous les cas, son positionnement par rapport à l'ensemble bâti sera choisi de manière à limiter le nombre de portes à franchir pour accéder au garage avec son vélo. Un maximum de 3 portes à ouverture manuelle est recommandé.

En conséquence, son implantation sera prévue de préférence à l'interface entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment.

2.1.2. Accessibilité

Le cas échéant, le garage peut avoir des accès distincts pour les piétons seuls et pour les usagers accompagnés de leurs cycles.

Quoiqu'il en soit, il est entièrement accessible aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap². Ainsi, il doit exister au moins un cheminement accessible, dans le respect des textes réglementaires relatifs à l'accessibilité, entre le garage et les espaces liés aux bâtiments qu'il dessert.

² Il faut en effet permettre, notamment, aux personnes handicapées l'usage de cycles adaptés ou l'accompagnement d'un usager (un enfant par exemple.)

À contrario, les éventuels cheminements supplémentaires destinés aux cycles n'ont pas vocation à avoir obligatoirement le même niveau d'accessibilité : ils sont destinés aux circulations des cyclistes et de leur cycle. Leurs caractéristiques, pour de bonnes conditions d'usage, sont précisées ci-dessous.

Enfin, à défaut d'accès distincts pour les cycles, les cheminements respectent à la fois les textes réglementaires relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées et les caractéristiques précisées ci-dessous.

2.2. Circulations (avec vélos)

Les caractéristiques ci-dessous sont celles destinées à la circulation entre la voie publique et chaque emplacement de stationnement, par tous les types de cycles dont les dimensions sont inférieures à 0,80 m de large et 2,40 m de long.

Ces dimensions englobent tous les vélos classiques avec des accessoires courants. Toutefois, il est recommandé de prévoir des aménagements pour les cycles plus grands (triporteurs par exemple) chaque fois que possible : jusqu'à 1,20 m de large et 2,60 m de long. En revanche, les remorques trop longues pourront être dételées et déplacées à la main jusqu'à leur emplacement de stationnement.

Les caractéristiques ci-dessous visent à assurer dans de bonnes conditions le cheminement à pied de l'usager poussant son vélo à la main, à l'intérieur du domaine privé. Toutefois, il est recommandé de prendre par ailleurs toutes les précautions nécessaires pour faciliter la circulation des personnes handicapées sur leur cycle (souvent à trois roues), notamment en termes d'implantation du garage et de largeur des circulations.

2.2.1. Hauteur

Pour être fonctionnelles, les circulations (avec vélos) offrent un passage libre de tout obstacle d'une hauteur minimale de 2,00 m sur l'ensemble des espaces accessibles aux vélos. Cette hauteur est mesurée perpendiculairement en tout point du sol.

2.2.2. Largeur des circulations

Pour un bon usage, la largeur des circulations (avec vélos), libre de tout obstacle, est au moins de 1,20 m.

2.2.3. Portes

Il est recommandé que chaque porte possède une largeur minimale de 0,90 m, avec une largeur de passage minimale de 0,83 m lorsque le ventail est ouvert à 90°. Dans le cas de portes à plusieurs vantaux, il faut prendre en compte le ventail couramment utilisé.



Remarque : l'emploi de portes à plusieurs vantaux est une solution convenable pour améliorer l'accessibilité des cycles à trois roues et des vélos avec remorque.

Les dégagements suivants permettent de faciliter le passage des portes :

- Porte battante : il est recommandé d'aménager une surface libre de tout obstacle ; ses dimensions minimales sont de 1,20 x 2,80 m du côté où le vantail s'ouvre, et de 1,20 x 2,40 m de l'autre côté.
- Porte coulissante : cette surface libre est d'au moins 1,20 x 2,40 m de part et d'autre de la porte. (Une porte coulissante est considérée comme une porte poussée.)

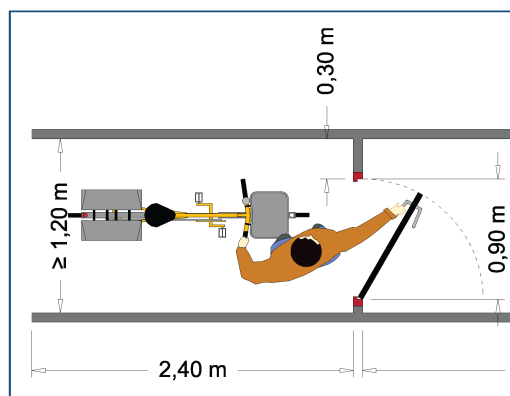
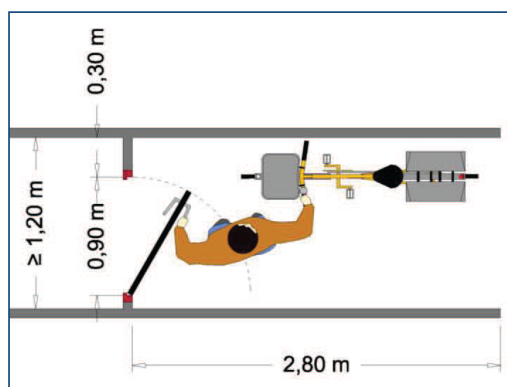


Figure 1 : Passage de porte en accès frontal, en poussant

Figure 2 : Passage de porte en accès frontal, en tirant



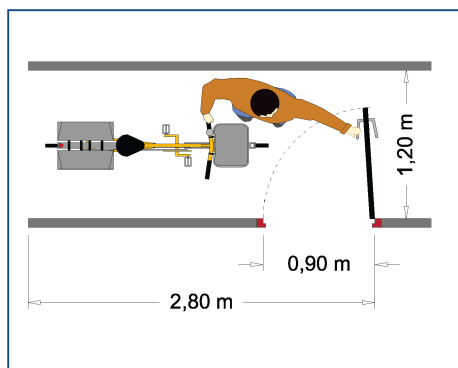


Figure 3 : Passage de porte en accès latéral, en tirant

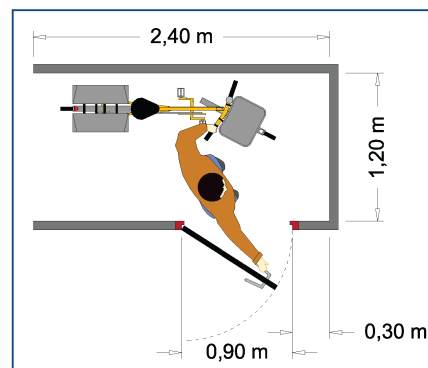


Figure 4 : Passage de porte en accès latéral, en poussant

2.2.4. Rampes et ressauts

Les valeurs définies ci-dessous prennent en compte l'éventualité d'un chargement standard des vélos, inférieur à 20 kilogrammes (par exemple : des bagages, des courses ou un enfant dans un siège adapté).

A. Rampes

Pour qu'un cheminement soit praticable aisément par un usager accompagné de son cycle, lorsqu'une dénivellation ne peut être évitée (accès au sous-sol ou au premier étage par exemple), il est recommandé d'aménager un plan incliné (rampe) de pente égale ou inférieure à 12 % afin de la franchir.

Quand la longueur de la pente est supérieure à 2 m, la largeur du cheminement, libre de tout obstacle, est de préférence d'au moins 1,40 m.

Les valeurs de pentes suivantes sont acceptables occasionnellement :

- jusqu'à 16 % sur une longueur inférieure ou égale à 4 m ;
- jusqu'à 20 % sur une longueur inférieure ou égale à 1 m.

B. Ressauts

Le recours à des ressauts doit être exceptionnel. Un ressaut dont la hauteur est supérieure à 2 cm se traite comme une dénivellation, y compris au niveau du passage des portes. Cette hauteur maximale peut toutefois être portée à 8 cm si le ressaut comporte sur toute sa hauteur une pente ne dépassant pas 33 %.

2.3. Équipement des emplacements

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévus aux articles R.111-14-4 et R.11-14-5 du CCH doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Les dispositifs de stationnement doivent être adaptés à la plus large part de la population et donc à la plus large variété des morphologies, des âges et des conditions physiques. En particulier, le vélo pourra être amené sur le lieu de stationnement et y être rangé sans avoir à être porté.

Les systèmes permettant d'attacher les cycles seront conçus pour offrir une bonne résistance à l'effraction (le matériel par lui-même et sa fixation au bâti).

2.3.1. Emplacements pour cycles à deux roues

Un mobilier adapté équipe les espaces de stationnement pour vélos standard. Ces dispositifs permettent pour chaque vélo :

- de stabiliser fermement le vélo par appui ou maintien du cadre, afin par exemple de pouvoir le charger ou le décharger sans risque ;
- d'attacher le vélo à un point fixe solidaire du bâti : ils offrent la possibilité d'y attacher le cadre et chaque roue³, à l'aide d'antivols en U. À cette fin et de manière à être compatible avec toutes les tailles courantes des vélos pour adultes et pour enfants, au moins un point d'accrochage sera disponible pour chaque emplacement à une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m.

Point de repère : Le matériel de base satisfaisant à ces conditions est par exemple un arceau de type U inversé, d'une longueur comprise entre 65 cm et 1 m, d'une hauteur de 80 cm, comportant une entretoise horizontale à une hauteur de 60 cm.



Pour être opérationnels, les dispositifs ne laissant pas le vélo au niveau du sol (hauteurs décalées, mobilier pour rangement sur deux étages...) doivent pouvoir être actionnés sans demander un effort de plus de 100 N.⁴

2.3.2. Emplacements pour cycles à 3 roues et remorques

Des aires libres de tout mobilier au sol peuvent être organisées pour le stationnement des cycles à 3 roues et des remorques. Elles comportent en

³ Ce type de mobilier est aussi recommandé pour l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévus aux articles R.111-14-4 et R.11-14-5 du CCH.

⁴ Communément, une force de 100 newtons permet de lever une charge de 10 kg.

périphérie des dispositifs fixes permettant l'attache à une hauteur comprise entre 0,30 m et 1 m du sol (barres, anneaux...)

2.3.3. Éclairage et alimentation électrique

Le garage doit comporter un éclairage suffisant. À cette fin, il est recommandé que le dispositif d'éclairage artificiel permette, lorsque l'éclairage naturel n'est pas suffisant, d'assurer une valeur d'éclairage mesurée au sol d'au moins 100 lux en tout point du garage.

Une alimentation électrique peut être pré-installée en vue de la recharge des cycles à pédalage assisté (vélos à assistance électrique).

2.4. Dimensions des allées et des emplacements

L'agencement du garage a pour objectif de permettre un rangement ordonné et ergonomique des cycles. Diverses organisations sont possibles :

- rangement perpendiculaire à l'allée de desserte (stationnement dit « en bataille »),
- rangement en diagonale (stationnement dit « en épi »),
- rangement le long de l'allée de desserte (stationnement longitudinal).

En outre, le matériel de maintien des cycles peut permettre plusieurs dispositions déterminant les espacements entre cycles, comme détaillé et illustré dans les pages suivantes. Les principales valeurs sont résumées dans le tableau simplifié ci-dessous, sachant que pour les emplacements :

- la largeur est mesurée parallèlement à l'allée de desserte,
- la profondeur est mesurée perpendiculairement à l'allée de desserte,
- ces dimensions sont comptées à partir du nu des parois ou des protections périmétriques.

Mode de rangement	Emplacement vélo		Allée
	Largeur	Profondeur	Largeur
perpendiculaire	0,60 m	2 m	1,80 m
en épi à 45°	0,80 m*	1,40 m	1,20 m
longitudinal	2 m	0,60 m	0,90 m

* 1,40 m pour le 1^{er} vélo

2.4.1. Largeur des allées de circulation interne

Pour être fonctionnelles, les allées de desserte des places de stationnement ont une largeur d'au moins :

- Pour un rangement au sol :
 - * 1,80 m pour des stationnements perpendiculaires,
 - * 1,20 m pour des stationnements en épi à 45°,
 - * 0,90 m pour des stationnements longitudinaux.
- Pour un stationnement sur 2 niveaux : 2,00 m en face des matériels concernés. (cf. § 2.4.7)

Ces largeurs prennent en compte la circulation dans l'allée et l'espace nécessaire au dégagement des cycles.

Une allée peut desservir des stationnements situés sur ses deux côtés. Si les vélos ne sont pas disposés sur le même mode de rangement de chaque côté, la largeur minimale de l'allée sera celle de la plus grande largeur demandée pour chacun de ces modes.

2.4.2. Rangement perpendiculaire à la circulation

Pour qu'un rangement perpendiculaire à la circulation soit opérationnel, la profondeur pour une rangée de vélos doit être d'au moins 2 m, quelle que soit la disposition choisie.

A. *Disposition classique des cycles*

Pour la fonctionnalité de cette disposition, l'entraxe entre deux vélos disposés côte à côte doit être au moins de 60 cm. Il est toutefois recommandé d'adopter si possible un entraxe d'au moins 65 cm car les vélos « de ville » ont généralement un guidon de plus de 60 cm de large.

De même, la distance entre l'axe de chaque vélo et un obstacle latéral (mur, poteau, garde-corps...) doit être au moins de 30 cm.

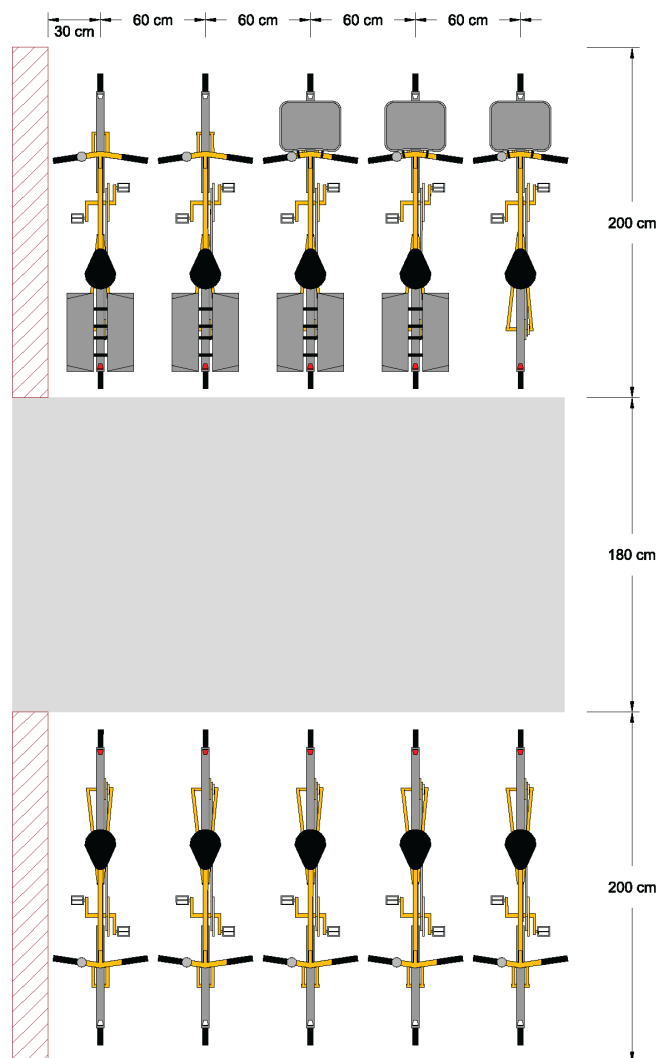


Figure 5 : Disposition classique "en bataille"

Pour être fonctionnel, un emplacement pour un vélo seul disposé entre deux obstacles (murs, poteaux, garde-corps...) respecte un minimum de 90 cm de large et 2 m de profondeur.

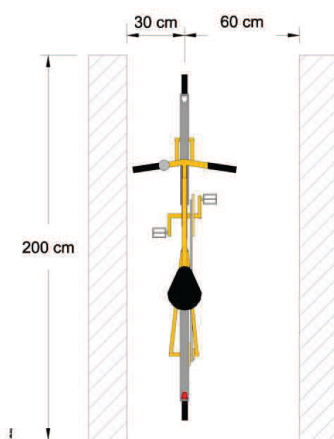


Figure 6 : Cas d'un emplacement isolé

B. Disposition avec recouvrement des roues avant

Dans le cas où deux rangées de cycles sont comprises entre deux allées de circulation, avec l'emploi de supports spécifiques adaptés à cette disposition, les cycles peuvent être rangés selon la disposition illustrée par les deux schémas suivants.



Figure 7 : Principe de disposition des vélos avec recouvrement des roues avant

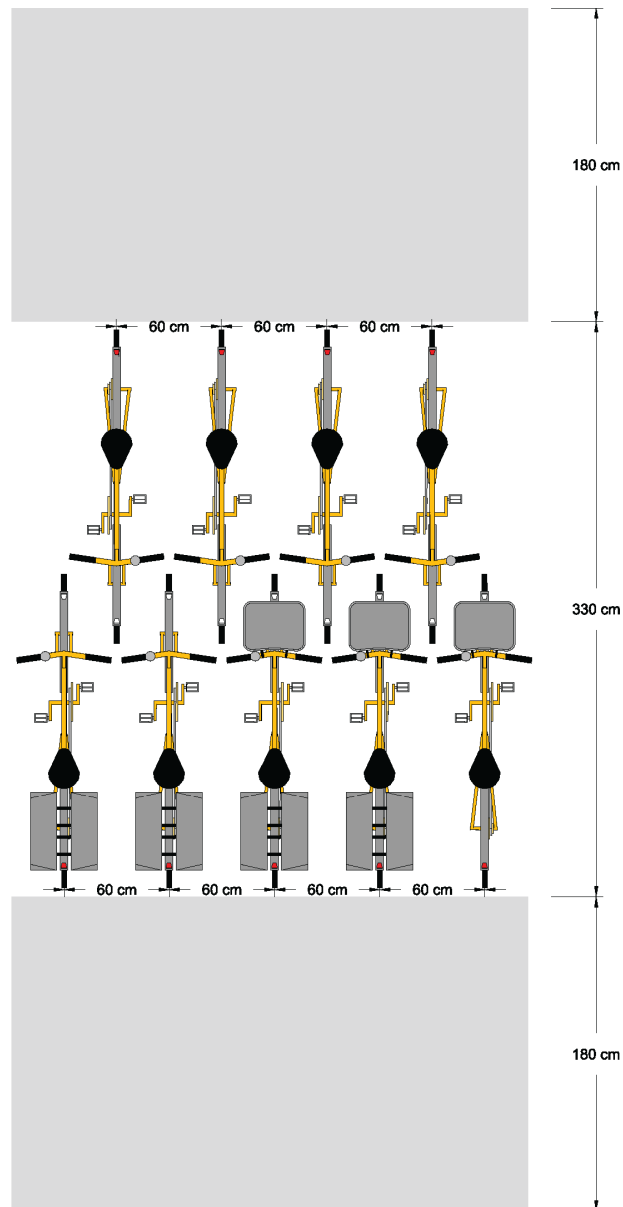


Figure 8 : Disposition avec recouvrement des roues avant

C. Dispositions resserrées

Une diminution de l'écartement entre deux cycles est acceptable avec l'emploi de dispositifs resserrés tels que ceux qui sont présentés ci-dessous.

Néanmoins, ces modes de rangement sont essentiellement destinés aux vélos sans accessoires encombrants (sièges pour enfants, paniers, sacoches latérales, etc.) ou aux cycles les moins fréquemment utilisés.

L'emploi de dispositifs resserrés sera donc limité à moins de 60 % des places de stationnement pour cycles à deux roues dans un garage.

- Dispositions avec surélévation alternée de la roue avant

Il s'agit de dispositifs permettant un décalage en hauteur de la roue avant, alternativement d'un cycle sur deux. Ce mode de rangement permet le passage du guidon au-dessus ou en dessous de ceux des cycles contigus.

Pour que ce mode de rangement soit opérationnel, l'entraxe de deux vélos doit être d'au moins 50 cm.



Figure 9 : Principe de disposition des vélos avec surélévation alternée de la roue avant

- Disposition en rapprochant les vélos par paires

Il s'agit d'une disposition réservée au cas d'une rangée de vélos comprise entre deux allées de circulation. Elle se caractérise par des intervalles alternés 30 cm / 70 cm entre cycles :

- * Les vélos sont rapprochés par paire, à priori tête-bêche comme sur le schéma ci-dessous. Le cycliste n'accède plus à son vélo que d'un côté.
- * Pour que ce mode de rangement soit opérationnel, l'intervalle entre les deux vélos d'une paire est d'au moins 30 cm, et un vélo d'une paire est espacé d'au moins 70 cm du vélo d'une autre paire ou d'une cloison.

Le maintien des cycles peut être réalisé par des supports conçus pour recevoir un cycle de chaque côté et dont l'épaisseur assure l'écartement des vélos, ou par deux supports individuels rapprochés.

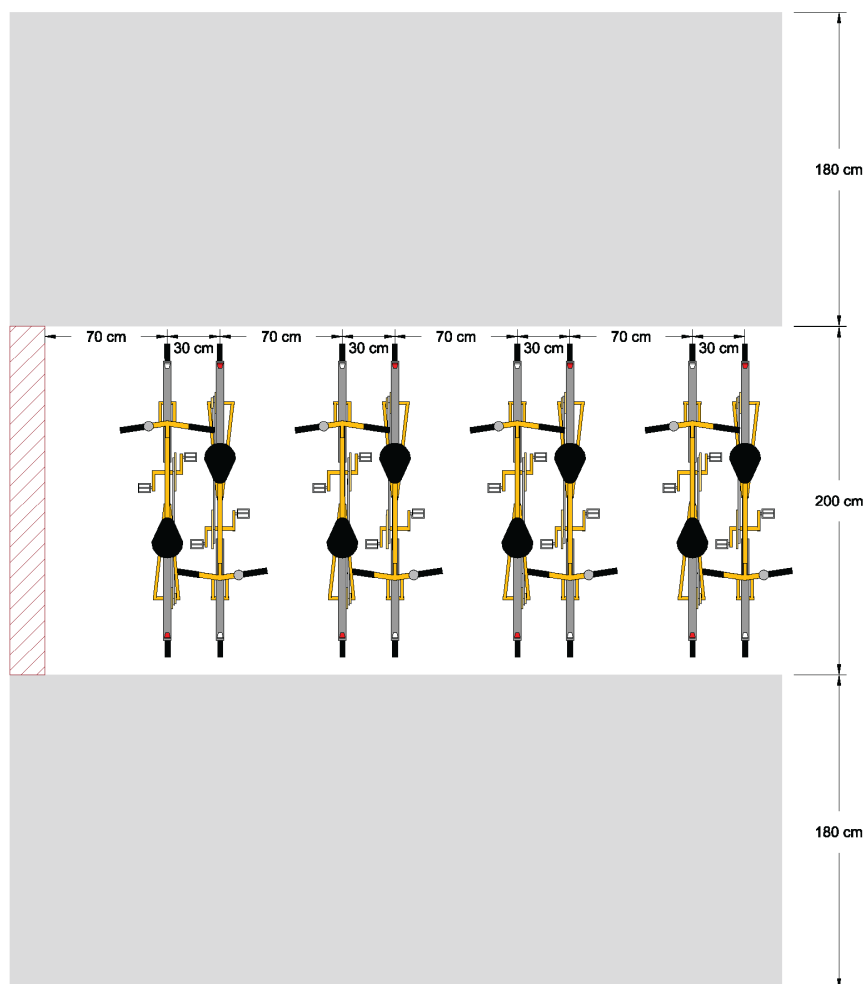


Figure 10 : Disposition par paires

2.4.3. Disposition en épi

Pour qu'un rangement en épi à 45° soit opérationnel, la profondeur des emplacements est d'au moins 1,40 m. En largeur, il est prévu les dimensions minimales suivantes (mesurées sur le bord de l'allée) :

- pour le premier vélo : 1,40 m,
- pour chaque vélo suivant : 0,80 m,
- pour le dernier vélo, s'il est contigu à une paroi : 0,90 m.

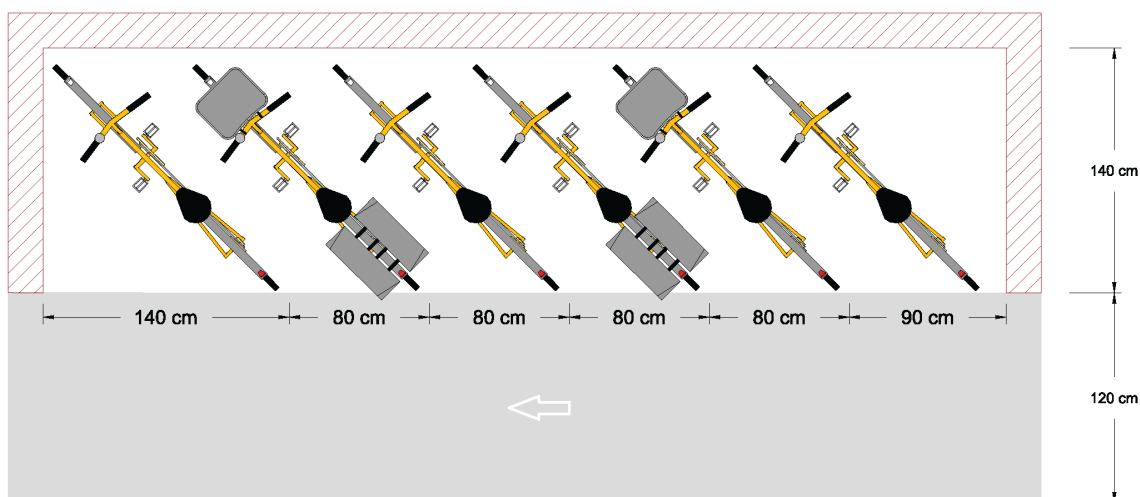


Figure 11 : Disposition en épi à 45°

2.4.4. Disposition longitudinale

Pour une disposition longitudinale, le long d'une voie de circulation, un espace d'au moins 2 m de long et 60 cm de large est à prévoir.

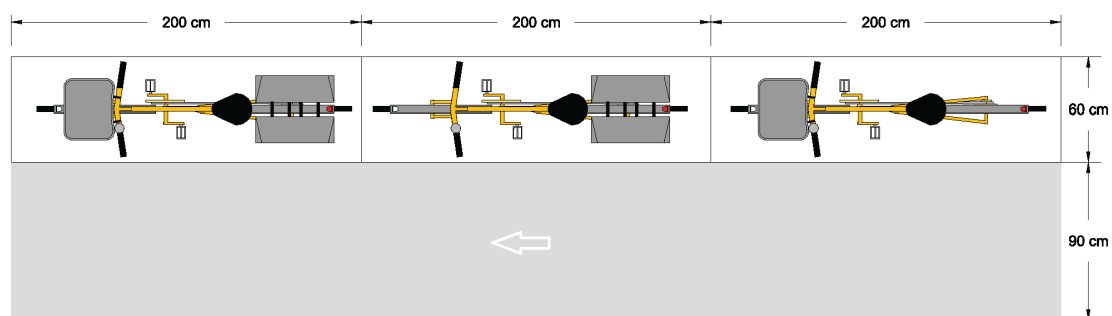


Figure 12 : Disposition longitudinale

2.4.5. Mitoyenneté avec un parking autos / motos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévus aux articles R.111-14-4 et R.11-14-5 du CCH est un espace réservé et couvert, qui comporte un système de fermeture sécurisé.

L'espace de stationnement des vélos est protégé de tout espace accessible aux véhicules motorisés :

- par une paroi ou un garde-corps d'au moins un mètre de haut,
- ou bien par un recul supplémentaire d'au moins 90 cm.

2.4.6. Pente des emplacements

Il est recommandé que la pente du sol d'un emplacement n'excède pas :

- 5 % selon son axe longitudinal. La disposition et les aménagements des lieux sont conçus, de préférence, pour recevoir le vélo avec la roue avant vers le haut de la pente afin de permettre la mise sur béquille des cycles qui en sont équipés.
- 2 % selon l'axe perpendiculaire.

2.4.7. Hauteurs

Il est recommandé que la hauteur libre de tout obstacle dans les allées de circulation et dans les emplacements de stationnement soit d'au moins 2,00 m.

Néanmoins, le fond des emplacements de stationnement peut s'en affranchir s'il maintient dégagé le gabarit défini par la figure ci-dessous :

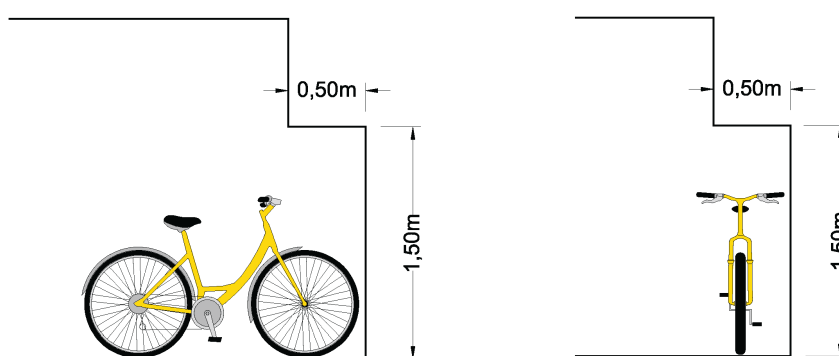


Figure 13 : Gabarit du fond de l'emplacement (vue en élévation)

Il est recommandé que la hauteur libre pour l'installation de matériels permettant le stationnement des vélos sur 2 étages soit au moins de 2,80 m.

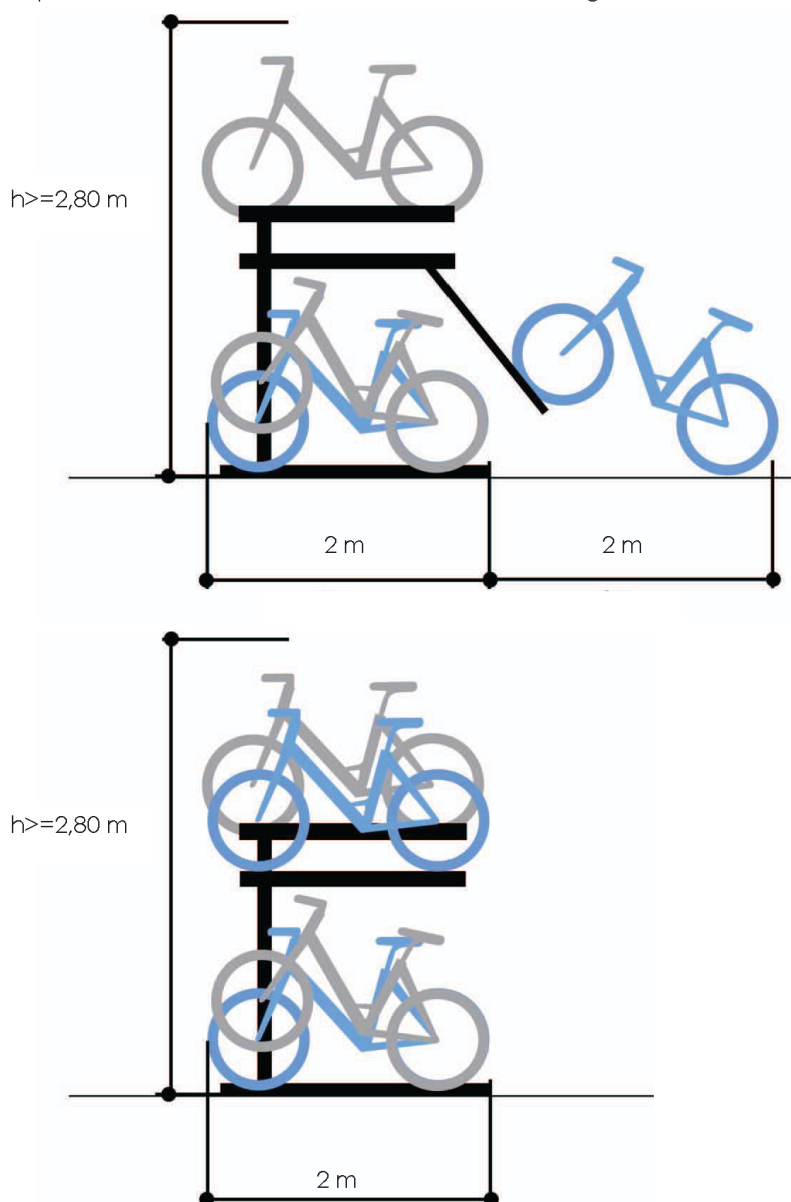


Figure 14 : Rangement sur deux niveaux allié à une disposition resserrée

Remarque : Dans l'exemple illustré ci-dessus, l'entraxe entre vélos est ramené à 50 cm par surélévation alternée des vélos. En rappel du 2.4.2.C, l'ensemble des

dispositifs resserrés resteront, de préférence, dans la limite de 60 % des places de stationnement pour cycles à deux roues dans un garage.

2.4.8. Cycles à 3 roues et remorques

Pour être opérationnel, chaque emplacement destiné au stationnement des cycles à 3 roues et des remorques mesure au moins :

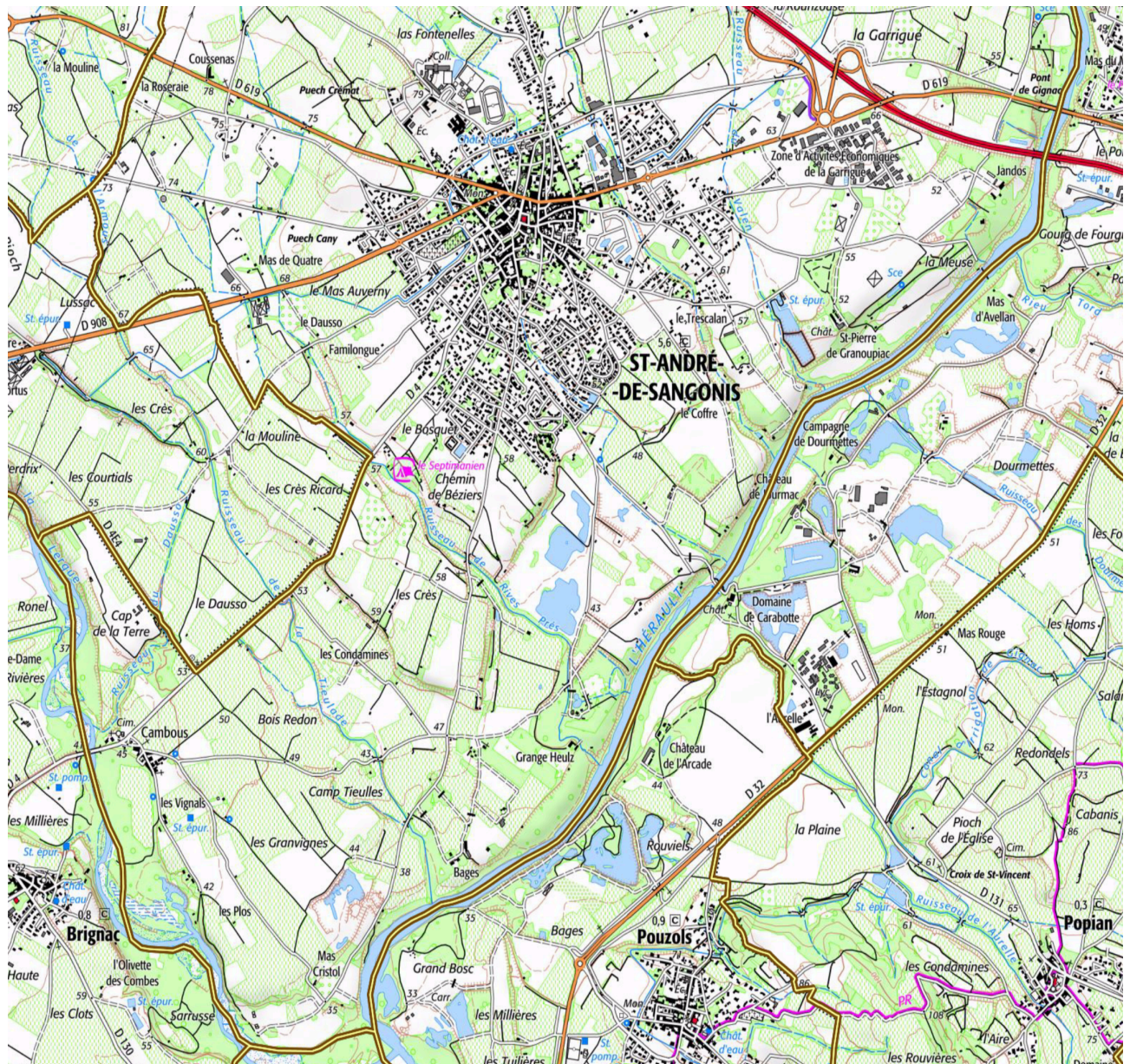
- Cas de plusieurs emplacements côte à côte, sans séparateur :
 - * longueur : 2,50 m,
 - * largeur : 1,00 m.
- Cas d'un emplacement isolé :
 - * longueur : 2,50 m,
 - * largeur : 1,20 m.



ANNEXE 7 : CARTES IGN SCAN 25



Secteur nord



Secteur sud

