

Plan Local d'Urbanisme de Bessèges

Pièce 3 : règlement écrit Janvier 2019



URBANISTE MANDATAIRE du groupement
49, boulevard de la Colline
34 980 Saint-Clément-de-Rivière
v.berti@latelier-avb.fr

Projet arrêté le :

30 janvier 2018

Projet approuvé le :

29 janvier 2019



Immeuble le Génésis - Parc Eurêka
97, rue de Freyr
Cs 36038
34 060 Montpellier Cédex 2



4 Rue Richer de Belleval,
34000 Montpellier
betrom.avocat@gmail.com

1. Présentation du PLU

1.1. Le règlement

Il s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il est composé de plusieurs documents :

- un document écrit qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone,
- des documents graphiques composés de plusieurs plans de zonage qui délimitent le territoire en zone sur lequel sont reportés les différents périmètres applicables.

Des annexes viennent compléter le règlement.

Les occupations, destinations, sous-destinations et utilisations doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques ainsi qu'aux documents annexes.

Le règlement du PLU divise le territoire en zones U (zones urbaines), AU (zones à urbaniser), A (zone agricole) et N (zone naturelle). On distingue les zones suivantes :

- UA, zone urbaine équipée dénommée centre ancien dense à vocation mixte ;
- UB, zone urbaine équipée ou partiellement équipée dénommée ancien hameau dense ;
- UC, zone urbaine équipée de densité moyenne à dominante d'habitat collectif pouvant comprendre des services et équipements ;
- UD, zone urbaine de densité moyenne souvent discontinue à dominante d'habitat individuel ;
- UE, zone urbaine équipée réservée aux activités économiques ;
- UT, zone urbaine réservée aux activités de tourisme et loisirs ;
- A, zone agricole et forestière,
- N, zone naturelle.

1.2. La composition du règlement des zones

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Titre 1 : destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

1. Occupations et utilisations du sol interdites

L'article 1 fixe les destinations, constructions et occupations interdites.

2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'article 2 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations admises sous conditions particulières.

3. Mixité fonctionnelle et sociale

L'article 3 fixe les règles relatives à la mixité sociale et à la mixité des fonctions attendue sur la commune par bâtiment ou unité foncière.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

L'article 1 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies, limites séparatives, emprise au sol, hauteur et gabarits attendus. La volumétrie peut être définie en fonction des continuités visuelles, urbaines et paysagères attendues.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article 2 fixe les règles relatives à l'insertion paysagère, urbaine et architecturale des constructions.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions

L'article 1 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres de constructions au travers de l'instauration notamment d'un coefficient de biotope par surface (CBS) comprenant une part à aménager en plaine terre.

4. Stationnement

L'article 1 fixe les règles relatives aux normes de stationnements imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

Titre 3 : équipement et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

L'article 1 fixe les règles de desserte des parcelles ainsi que les conditions visant à la création d'un accès pour chaque parcelle.

2. Desserte par les réseaux

L'article 2 fixe les règles générales à respecter s'agissant des dessertes en eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphonie, communication électronique, défense incendie et déchets.

1.3. Les annexes du règlement

Le règlement comporte cinq annexes qui viennent compléter les règles de chaque zone :

- Annexe 1 : règles liées au PPRI
- Annexe 2 : règles liées aux risques miniers ; circulaire du 6 janvier 2012
- Annexe 3 : règles liées aux glissements de terrain,
- Annexe 4 : recommandations de palette végétale,
- Annexe 5 : bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du CU.

1.4. Définition

Unité foncière : *îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.*

Dispositions applicables à la zone UA : zone urbaine équipée dénommée centre ancien dense à vocation mixte

Titre 1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

UA-I.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les constructions, usages ou affectations des sols sont admises sauf les suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation forestière et agricole,
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires dont la sous-destination sont l'industrie et les entrepôts,
- les commerces et activités de services dont la sous-destination est le commerce de gros,
- l'aménagement des terrains de campings et de parcs résidentiels de loisir. Le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisir, les résidences mobiles de loisir et le camping,
- les affouillements ou exhaussements de sol sauf celles autorisées à l'article I-2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles autorisée à l'article I-2,
- les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir,
 - les dépôts de véhicules,
 - les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
- les complexes touristiques.
- la démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU et représentés par un rectangle numéroté, sauf celle autorisée sous conditions à l'article I-2.

Dans les zones de réservoir biologique identifiées aux documents graphiques, sont interdits :

- les dépôts de toutes natures,
- les clôtures constituées de haies vives dont les essences ne sont pas locales,
- les clôtures infranchissables par la petite faune,
- les coupes et abattage d'arbres constituant la ripisylve.

Dans les zones à risques identifiées aux documents graphiques, sont de plus interdit(e)s :

- dans les zones de risque « inondation par débordement de cours d'eau » identifiées au PPRi : les occupations des sols interdites dans le règlement du PPRi (se reporter à l'annexe 4.1.1. du présent PLU et annexe 1 du présent règlement) ;

- dans les zones de risque « d'érosion de berge » : dans un franc-bord de 10 mètres appliqué à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique et répertorié sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite. Ces zones viennent se superposer à la prise en compte des aléas « débordement de cours d'eau » et « ruissellement pluvial ».
- dans les zones soumises à un aléa minier d'effondrement localisé fort et moyen : toute nouvelle construction.
- dans les zones soumises à un aléa associé aux dépôts miniers (terrils) : de ravinement, de glissement superficiel, d'écroulement rocheux, d'érosion de pied et de feux, quel que soit le niveau d'aléa toute nouvelle construction.
- dans les zones rendues inconstructibles au document graphique liées au risque glissement de terrain : toute nouvelle construction.

UA-I.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admises sous conditions :

- la démolition de partie de bâtiment protégé au titre de l'article L151-19 du CU sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenue au préalable une autorisation de voirie,
- la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et enregistrement à la date du présent PLU sous réserve :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante et que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation soient prises,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation des constructions, voies et réseaux autorisés,
- les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaires à la zone,
- la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Dans les zones de réservoir biologique identifiées aux documents graphiques, les constructions sont autorisées sous conditions :

- que leur implantation se fasse à l'écart des lisières forestières et qu'elles garantissent la bonne circulation de la grande faune,
- qu'elles produisent peu de nuisances sonores, visuelles et lumineuses.

Les travaux réalisés au sein de ces réservoirs biologiques devront privilégier l'usage d'huile végétale biodégradable. Devront être conservés les terrasses et murets, ainsi que les vergers, les haies, arbres isolés.

Dans les zones à risques identifiées aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA-I.1. et qui sont admises sous conditions au présent article, doivent respecter les prescriptions suivantes :

- dans les zones de risque « inondation par débordement de cours d'eau » identifiées au PPRi : respecter les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi qu'aux dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes (se reporter à l'annexe **4.1.1.** du présent PLU et annexe 1 du présent règlement).
- dans les zones soumises à un aléa minier :
 - **d'effondrement localisé de niveau faible ou un aléa tassement faible** : respecter les prescriptions telles que définies dans la circulaire du 06 janvier 2012 reporté en annexe **2** du présent règlement ;
 - **d'effondrement localisé de niveau fort ou moyen** : uniquement pour les constructions existantes, les changements de destination ou les extensions de moins de 20 m² de surface totale de plancher ou d'emprise au sol sont autorisés.
- Dans les zones constructibles sous conditions au document graphique liées au risque glissement de terrain.
 - information de l'existence d'un risque potentiel ;
 - recommandation de réaliser une étude géotechnique de stabilité ;
 - interdiction de procéder à des défrichements ou des coupes rases.

Un document annexé à l'arrêté de décision lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme rappellera ces obligations.

- dans les zones de risque « retrait - gonflement des argiles » : aux dispositions constructives générales et particulières à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes de bâtiments et de maisons individuelles (se reporter à l'annexe **4.11.** du présent PLU).
- Sur l'ensemble de la commune, soumis au risque sismique de niveau 2 (aléa faible) : aux dispositions constructives reportées en annexe **4.9.** du présent PLU.

UA-I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Constructions en étage :

Les constructions à usage de bureaux et de logements sont autorisées en étage des immeubles.

Constructions en rez-de-chaussée :

Les constructions à usage de logements sont interdites ainsi que leurs annexes en rez-de-chaussée des immeubles situés le long des alignements d'activités au titre de l'article L 151-16 du CU repérés sur le document graphique.

En bordure des voies repérées sur le règlement graphique comme alignements d'activités au titre de l'article L151-16 du CU, la transformation des surfaces de commerce et activités de services existants en rez-de-chaussée une autre destination que des surfaces de commerce et activités de services est interdite.

Titre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA-II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

A défaut d'indication figurant au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou actuelles, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué. Il en est de même pour les extensions éventuelles de constructions existantes à l'exception des annexes qui ne sont pas réglementées.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut être relié à la limite latérale par des éléments annexes maçonnés (murs, porches, annexes etc.).
- en respectant un retrait par rapport à la limite séparative tel que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à la demi différence d'altitude entre ces deux points et toujours supérieure ou égale à trois mètres (**H/2 = minimum de trois mètres**).

Volumétrie et hauteur

La hauteur des constructions à édifier, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture, ne doit pas excéder une hauteur de 14 mètres à l'égout et 17 mètres au faitage. Le dépassement de ces hauteurs est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées et les antennes. Une tolérance de 1 mètre est admise dans le cas de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante afin de permettre la réalisation d'un étage complet sous réserve que le niveau à réaliser permet d'améliorer l'organisation des constructions et de leurs abords.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout de la toiture.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètre.

UA-II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur

architecture, leur qualité urbaine, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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 et paysagères.

Qualité urbaine :

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

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux en cohérence avec l'architecture environnante.

Remblais et déblais :

Les constructions devront coller en profil au sol au plus près du terrain naturel en équilibrant dans leur réalisation les remblais et les déblais. Les bâtiments doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. Les talus devront être le plus long possible pour retrouver la pente du terrain naturel. Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les remblais de terres sont supérieurs à 2 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées ;
- si les enrochements de type routier sont hors d'échelle par rapport aux paysages.

Qualité architecturale :

Modifications de façades existantes :

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

En réhabilitation ou lors de ravalement de façades : une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. La suppression des éléments décoratifs originels (moultures, corniches...) est interdites, sauf condition particulière de dégradation.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la façade existante. Le remplacement des menuiseries traditionnelles par des menuiseries à cote normalisée ou l'utilisation de celles-ci dans de nouveaux percements, doit faire l'objet d'une étude particulière.

En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 du titre 1 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs

peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

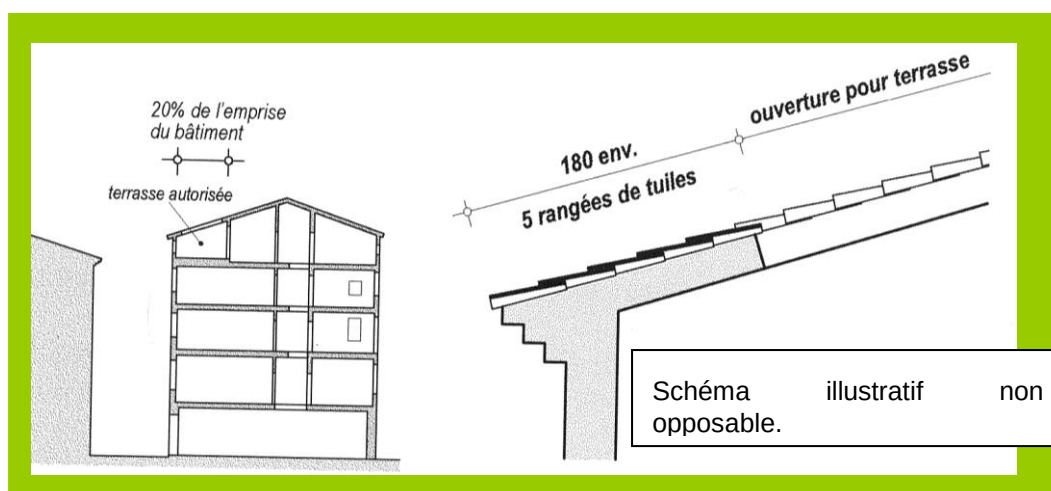
Les couvertures et toitures :

Les couvertures s'inspirant des modèles traditionnels seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables des dispositions différentes peuvent être admises.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de l'opération, par exemple la génoise, la corniche, la pierre, le plâtre, le débord de chevrons pour l'architecture traditionnelle.

Les toitures terrasses partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture, et inscrites dans le volume, sont donc autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- l'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20 % de l'emprise du corps du bâtiment,
- les terrasses doivent être accessibles de plain pied à une marche près depuis un niveau existant du logement,
- les rives latérales, basses (égout) et haute (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
 - entre la rive de toiture et l'ouverture de terrasse, cote de 1,80 mètres minimum dans le plan de la toiture,
 - entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum,
- aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée cette terrasse,
- en partie basse de l'ouverture ménagée dans le pan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à un mètre.



Les couvertures de type contemporain :

Les toitures terrasses sont admises pour le couronnement des constructions d'architecture contemporaine, des constructions à basse consommation d'énergie (en référence aux textes en vigueur), des toitures végétalisées ou des extensions de faible volume.

Clôture :

Afin de conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sur la rue sera constituée d'un mur en maçonnerie pleine enduite ou ajourée du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, sans pouvoir excéder 1,80 mètres par rapport au terrain naturel.

A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales pourront être doublées de grillage. Elles seront perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Qualité environnementale et paysagère

Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique :

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, mini éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Biodiversité et végétalisation :

Dans le cas de surélévation ou réhabilitation d'un immeuble existant, les bâtiments concernés présentant des murs pignons visibles depuis l'espace public, devront obligatoirement végétaliser le mur pignon sur au moins une surface de 70 % de la façade concernée.

Bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU et identifiés par un rectangle numéroté sur le règlement graphique

Dispositions générales

Les adaptations des bâtiments protégés doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment (architecture et destination d'origine).

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués. L'ensemble des fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exception de toute construction nouvelle, sauf cas particulier motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

Toiture et couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, de cotes d'égout et de pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements) sont interdits.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou reconstituer. Les composantes essentielles (portes de grange, devantures, ouvertures anciennes, ...doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, est interdit toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux ou urbains sortis de leur contexte. Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles du bâtiment imposent des créations d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, on privilégiera des interventions contemporaines sobres.

Menuiserie

Dans la mesure du possible, les menuiseries sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. La transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

Ravalement

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine et sans faire disparaître la mémoire de sa destination d'origine.

Abris

Les abris de jardins devront respecter l'aspect des constructions traditionnelles.

UA-II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Plantations et espaces verts :

Les surfaces libres de constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins 10% de l'unité foncière. Les essences utilisées pour les plantations doivent être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Elles seront composées d'essences locales et variées. Les essences seront choisies dans la liste figurant en annexe 4 du présent règlement.

Pour lutter contre les plantes invasives (la renouée du japon, l'ambrosie, la canne de Provence ...), il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement végétalisés et les abords plantés. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

Gestion des eaux pluviales :

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le réseau si il existe ou vers le milieu naturel.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire.

L'utilisation de technique alternatives pour compenser l'imperméabilisation (voir doctrine départementale et annexe n°4.4. du PLU) sera recherchée. Pour chaque projet, une ou plusieurs techniques alternatives peuvent être utilisées pour gérer les eaux pluviales. Les grands principes à respecter sont de ne pas concentrer, d'éviter le ruissellement et de gérer l'eau au plus près du point de chute.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau pluvial communal ou au milieu naturel.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est supérieure à 1 hectare

Le projet dont la surface totale augmentée du bassin versant intercepté est supérieure à 1 ha doit faire l'objet d'une procédure EAU au titre du code de l'environnement.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 l / m² imperméabilisé ;
- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ;
- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est inférieure à 1 hectare

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. La faisabilité de l'infiltration dans le sol devra être étudiée dans le cadre d'études spécifiques comprenant la réalisation de tests de perméabilité, un descriptif de l'incidence du projet sur la ou les nappes concernées ainsi qu'une évaluation des risques de colmatage.

Concernant les volumes et débits à rejeter, il conviendra de se référer à l'annexe du zonage pluvial.

Coefficient de biotope :

Le coefficient de biotope ne s'applique pas en zone UA. Il n'est pas réglementé.

Corridor linéaire aquatique et bande de biodiversité associée

Dans cet espace, l'association de deux types de végétation (bande enherbée et ripisylve) est conseillée. Quelle que soit la fonction visée, les zones dénudées doivent être ressemées ou replantées.

Les zones tampons, qu'elles soient enherbées ou boisées, peuvent comprendre outre les bandes enherbées proprement dites, des prairies permanentes, des talus, des haies, des ripisylves, des bois. Les arbres de hautes tiges doivent être plantés à une distance minimale de 2 mètres des cours d'eau.

La palette végétale arborée et arbustive recommandée le long des cours de ces écoulements, et permettant de maintenir une biodiversité au sein des continuums aquatiques est la suivante : amandier méditerranéen, saule, frêne méditerranéen,

cornouiller, fusain d'Europe, églantier, prunelier, érable de Montpellier, laurier noble, phylaire à feuilles étroites, genets d'Espagne (cf. liste d'espèces en annexe 4).

UA-II.4. Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte par le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Le nombre de place de stationnement de véhicules ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² entamée de surface de plancher ; 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Commerces et activités de services : 1 place de stationnement par tranche de 70 m² entamée de surface de plancher.
- Restaurants et hébergement hôtelier : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre une place de car par tranche entamée de 100 lits. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation du besoin en stationnement et au regard de la règle ci-dessus.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique réelle d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements prévus dans les dispositions des paragraphes ci-dessus, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Le stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m² minimum par logement,
- Commerces et activités de service : un ratio de deux places par tranche de 100 m² de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher des réserves,
- constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation (sans pouvoir être inférieur à 2 places).

Titre 3 - Equipement et réseaux

UA-III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UA-III.2. Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Eaux usées non domestiques

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

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

Piscines

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément à l'article R1331-2 du code de la santé publique. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées. Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la source ou raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

Les écoulements de surface, après saturation des réseaux de collecte s'ils existent et pour des événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur), doivent être dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir :

-la rétention,

-l'infiltration ou l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire, en application des prescriptions du service gestionnaire et l'annexe 4.4. du présent PLU.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur. Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Corridor linéaire aquatique - continuum

Quelle que soit la typologie de l'écoulement, à aucun moment le passage du cours d'eau ne doit être réduit, dévié ou interrompu. Des possibilités de construction à proximité de ces écoulements peuvent être envisagées à condition de réaliser une étude hydraulique qui donne des mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées.

Les busages seront évités et les vieux réseaux préférentiellement **conservés à surface libre**. Le projet de busage de tout fossé mitoyen ou non nécessite une déclaration préalable qui en définira les caractéristiques. Ainsi, les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Dans le cas de traversées (création d'ouvrage pour le passage de la voirie par exemple) d'un écoulement, l'aménagement fera l'objet d'une étude hydraulique spécifique. Les ouvrages seront transparents et satisferont la continuité écologique.

Les zones tampons prévues en recul des écoulements (au titre du continuum) seront entretenues afin de préserver le libre écoulement des eaux. Les remblais ou autres obstacles à l'écoulement seront interdits dans ces zones.

Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Réseaux de communication électroniques

Toute opération devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Défense incendie

Pour être constructible, la construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé au moins à 150 mètres par les voies praticables et dont le débit est conforme à la réglementation en vigueur.

Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Dispositions applicables à la zone UB : zone urbaine équipée ou partiellement équipée dénommée ancien hameau dense

Titre 1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

UB-I.1. Destinations et sous-destinations

Toutes les constructions, usages ou affectations des sols sont admises sauf les suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation forestière et agricole,
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires dont la sous-destination sont l'industrie et les entrepôts,
- les commerces et activités de services dont la sous-destination est le commerce de gros,
- les terrains aménagés de campings caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires sauf celles autorisées à l'article 1.2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir,
 - les dépôts de véhicules,
 - les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
- les complexes touristiques.
- la démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU et représentés par un rectangle numéroté, sauf celle autorisée sous conditions à l'article 1.2.

Dans les zones de réservoir biologique identifiées aux documents graphiques, sont interdits :

- les dépôts de toutes natures,
- les clôtures constituées de haies vives dont les essences ne sont pas locales,
- les clôtures infranchissables par la petite faune,
- les coupes et abattage d'arbres constituant la ripisylve.

Dans les zones à risques identifiées aux documents graphiques, sont de plus interdit(s) :

- dans les zones de risque « inondation par débordement de cours d'eau » identifiées au PPRI : les occupations des sols interdites dans le règlement du PPRI (se reporter à l'annexe 4.1.1. du présent PLU et annexe 1 du présent règlement) ;
- dans les zones de risque « d'érosion de berge » : dans un franc-bord de 10 mètres appliqué à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du réseau

hydrographique et répertorié sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite. Ces zones viennent se superposer à la prise en compte des aléas « débordement de cours d'eau » et « ruissellement pluvial ».

- dans les zones rendues inconstructibles au document graphique liées au risque glissement de terrain : toute nouvelle construction.

UB-I.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admises sous conditions :

- la démolition de partie de bâtiment protégé au titre de l'article L151-19 du CU sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenue au préalable une autorisation de voirie,
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation des constructions, voies et réseaux autorisés,
- les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaires à la zone,
- la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Dans les zones de réservoir biologique identifiées aux documents graphiques, les constructions sont autorisées sous conditions :

- que leur implantation se fasse à l'écart des lisières forestières et qu'elles garantissent la bonne circulation de la grande faune,
- qu'elles produisent peu de nuisances sonores, visuelles et lumineuses.

Les travaux réalisés au sein de ces réservoirs biologiques devront privilégier l'usage d'huile végétale biodégradable. Devront être conservés les terrasses et murets, ainsi que les vergers, les haies, arbres isolés.

Dans les zones à risques identifiées aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UB-I.1. et qui sont admises sous conditions au présent article, doivent respecter les prescriptions suivantes :

- dans les zones de risque « inondation par débordement de cours d'eau » identifiées au PPRI : respecter les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi qu'aux dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes (se reporter à l'annexe **4.1.1.** du présent PLU et annexe 1 du présent règlement).
- Dans les zones constructibles sous conditions au document graphique liées au risque glissement de terrain.
 - information de l'existence d'un risque potentiel ;
 - recommandation de réaliser une étude géotechnique de stabilité ;
 - interdiction de procéder à des défrichements ou des coupes rases.

Un document annexé à l'arrêté de décision lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme rappellera ces obligations.

- dans les zones de risque « retrait - gonflement des argiles » : aux dispositions constructives générales et particulières à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes de bâtiments et de maisons individuelles (se reporter à l'annexe **4.11.** du présent PLU).
- Sur l'ensemble de la commune, soumis au risque sismique de niveau 2 (aléa faible) : aux dispositions constructives reportées en annexe **4.9.** du présent PLU.

UB-I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Titre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB-II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

A défaut d'indication figurant au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou actuelles, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué. Il en est de même pour les extensions éventuelles de constructions existantes.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut être relié à la limite latérale par des éléments annexes maçonnés (murs, porches, annexes etc.).
- en respectant un retrait par rapport à la limite séparative tel que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à la demi différence d'altitude entre ces deux points et toujours supérieure ou égale à trois mètres (**H/2 = minimum de trois mètres**).

Volumétrie et hauteur

La hauteur des constructions à édifier, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture, ne doit pas excéder une hauteur de 11 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage. Le dépassement de ces hauteurs est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées et les antennes. Une tolérance de 1 mètre est admise dans le cas de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante afin de permettre la réalisation d'un étage complet sous réserve que le niveau à réaliser permet d'améliorer l'organisation des constructions et de leurs abords.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout de la toiture.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètre.

UB-II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur qualité urbaine, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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 et paysagères.

Qualité urbaine :

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

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux en cohérence avec l'architecture environnante.

Remblais et déblais :

Les constructions devront coller en profil au sol au plus près du terrain naturel en équilibrant dans leur réalisation les remblais et les déblais. Les bâtiments doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. Les talus devront être le plus long possible pour retrouver la pente du terrain naturel. Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les remblais de terres sont supérieurs à 2 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées ;
- si les enrochements de type routier sont hors d'échelle par rapport aux paysages.

Qualité architecturale :

Modifications de façades existantes :

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

En réhabilitation ou lors de ravalement de façade, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. La suppression des éléments décoratifs originels (moulures, corniches...) est interdites, sauf condition particulière de dégradation.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la façade existante. Le remplacement des menuiseries traditionnelles par des menuiseries à cote normalisée ou l'utilisation de celles-ci dans de nouveaux percements, doit faire l'objet d'une étude particulière.

En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 du titre 1 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

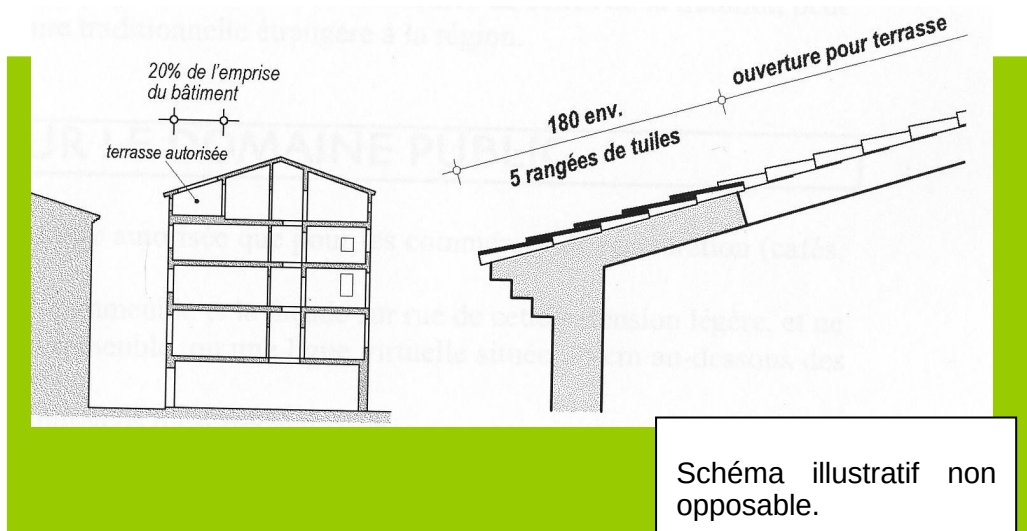
Les couvertures et toitures :

Les couvertures s'inspirant des modèles traditionnels seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables des dispositions différentes peuvent être admises.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de l'opération, par exemple la génoise, la corniche, la pierre, le plâtre, le débord de chevrons pour l'architecture traditionnelle.

Les toitures terrasses partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture, et inscrites dans le volume, sont donc autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- l'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20 % de l'emprise du corps du bâtiment,
- les terrasses doivent être accessibles de plain pied à une marche près depuis un niveau existant du logement,
- les rives latérales, basses (égout) et haute (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
 - entre la rive de toiture et l'ouverture de terrasse, cote de 1,80 mètres minimum dans le plan de la toiture,
 - entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum,
- aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée cette terrasse,
- en partie basse de l'ouverture ménagée dans le pan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à un mètre.



Les couvertures de type contemporain : les toitures terrasses sont admises pour le couronnement des constructions d'architecture contemporaine, des constructions à basse consommation d'énergie (en référence aux textes en vigueur), des toitures végétalisées ou des extensions de faible volume.

Clôture :

Afin de conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sur la rue sera constituée d'un mur en maçonnerie pleine enduite ou ajourée du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, sans pouvoir excéder deux mètres par rapport au terrain naturel.

A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales pourront être doublées de grillage. Elles seront perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Qualité environnementale et paysagère

Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique :

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Biodiversité, performance énergétique et végétalisation :

Dans le cas de surélévation ou réhabilitation d'un immeuble existant, les bâtiments concernés présentant des murs pignons visibles depuis l'espace public, devront obligatoirement végétaliser le mur pignon sur au moins une surface de 70 % de la façade concernée.

Bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU et identifiés par un rectangle numéroté sur le règlement graphique

Dispositions générales

Les adaptations des bâtiments protégés doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment (architecture et destination d'origine).

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués. L'ensemble des fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exception de toute construction nouvelle, sauf cas particulier motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

Toiture et couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, de cotes d'égout et de pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements sont interdits.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou reconstituer. Les composantes essentielles (portes de grange, devantures, ouvertures anciennes, ...doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, est interdit toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux ou urbains sortis de leur contexte. Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles du bâtiment imposent des créations d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, on privilégiera des interventions contemporaines sobres.

Menuiserie

Dans la mesure du possible, les menuiseries sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. La transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

Ravalement

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine et sans faire disparaître la mémoire de sa destination d'origine.

Abris

Les abris de jardins devront respecter l'aspect des constructions traditionnelles.

UB-II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Plantations et espaces verts :

Les surfaces libres de constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (plantation en pleine terre) à raison d'au moins 10 % de l'unité foncière. Les essences utilisées pour les plantations doivent être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Elles seront composées d'essences locales et variées. Les essences seront choisies dans la liste figurant en annexe 4 du présent règlement.

Pour lutter contre les plantes invasives (la renouée du japon, l'ambrosie, la canne de Provence ...), il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement végétalisés et les abords plantés. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

Périmètre d'intérêt paysager au titre de l'article L 151-19° du CU :

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, est composée d'espaces boisés ou de haies existants qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Toute construction y est interdite. Tout projet (abattage et coupe d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversées de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles.

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. L'obligation de replantation ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ces secteurs, les règles de débroussaillage s'appliquent (se référer à l'annexe 4.12 du présent PLU).

Gestion des eaux pluviales :

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le réseau si il existe ou vers le milieu naturel.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire.

L'utilisation de technique alternatives pour compenser l'imperméabilisation (voir doctrine départementale et annexe 4.4. du PLU) sera recherchée. Pour chaque projet, une ou plusieurs techniques alternatives peuvent être utilisées pour gérer les eaux pluviales. Les grands principes à respecter sont de ne pas concentrer, d'éviter le ruissellement et de gérer l'eau au plus près du point de chute.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau pluvial communal ou au milieu naturel.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est supérieure à 1 hectare

Le projet dont la surface totale augmentée du bassin versant intercepté est supérieure à 1 ha doit faire l'objet d'une procédure EAU au titre du code de l'environnement.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 l / m² imperméabilisé ;
- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ;

- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est inférieure à 1 hectare

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. La faisabilité de l'infiltration dans le sol devra être étudiée dans le cadre d'études spécifiques comprenant la réalisation de tests de perméabilité, un descriptif de l'incidence du projet sur la ou les nappes concernées ainsi qu'une évaluation des risques de colmatage.

Concernant les volumes et débits à rejeter, il conviendra de se référer à l'annexe du zonage pluvial.

Coefficient de biotope :

Le coefficient de biotope ne s'applique pas en zone UB. Il n'est pas réglementé.

Corridor linéaire aquatique et bande de biodiversité associée

Dans cet espace, l'association de deux types de végétation (bande enherbée et ripisylve) est conseillée. Quelle que soit la fonction visée, les zones dénudées doivent être ressemées ou replantées.

Les zones tampons, qu'elles soient enherbées ou boisées, peuvent comprendre outre les bandes enherbées proprement dites, des prairies permanentes, des talus, des haies, des ripisylves, des bois. Les arbres de hautes tiges doivent être plantés à une distance minimale de 2 mètres des cours d'eau.

La palette végétale arborée et arbustive recommandée le long des cours de ces écoulements, et permettant de maintenir une biodiversité au sein des continuums aquatiques est la suivante : amandier méditerranéen, saule, frêne méditerranéen, cornouiller, fusain d'Europe, églantier, prunelier, érable de Montpellier, laurier noble, phylaire à feuilles étroites, genets d'Espagne (cf. liste d'espèces en annexe 4).

UB-II-4. Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte par le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Le nombre de place de stationnement de véhicules ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² entamée de surface de plancher ; 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Commerces et activités de services : 1 place de stationnement par tranche de 70 m² entamée de surface de plancher.
- Restaurants et hébergement hôtelier : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre une place de car par tranche entamée de 100 lits. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation du besoin en stationnement et au regard de la règle ci-dessus.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique réelle d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements prévus dans les dispositions des paragraphes ci-dessus, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Le stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m² minimum par logement,
- Commerces et activités de service : un ratio de deux places par tranche de 100 m² de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher des réserves,
- constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation.

Titre 3 - Equipement et réseaux

UB-III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UB-III.2. Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En sous-secteur UBa :

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les secteurs d'assainissement autonome sont autorisés à condition de respecter la législation en vigueur. Un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols.

Eaux usées non domestiques

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

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

Piscines

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément à l'article R1331-2 du code de la santé publique. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées. Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la source ou raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

Les écoulements de surface, après saturation des réseaux de collecte s'ils existent et pour des événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur), doivent être dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir :

- la rétention,
- l'infiltration ou l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire, en application des prescriptions du service gestionnaire et de l'annexe 4.4. du présent PLU.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur. Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Corridor linéaire aquatique - continuum

Quelle que soit la typologie de l'écoulement, à aucun moment le passage du cours d'eau ne doit être réduit, dévié ou interrompu. Des possibilités de construction à proximité de ces écoulements peuvent être envisagées à condition de réaliser une étude hydraulique qui donne des mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées.

Les busages seront évités et les vieux réseaux préférentiellement **conservés à surface libre**. Le projet de busage de tout fossé mitoyen ou non nécessite une déclaration préalable qui en définira les caractéristiques. Ainsi, les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Dans le cas de traversées (création d'ouvrage pour le passage de la voirie par exemple) d'un écoulement, l'aménagement fera l'objet d'une étude hydraulique spécifique. Les ouvrages seront transparents et satisferont la continuité écologique.

Les zones tampons prévues en recul des écoulements (au titre du continuum) seront entretenues afin de préserver le libre écoulement des eaux. Les remblais ou autres obstacles à l'écoulement seront interdits dans ces zones.

Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Réseaux de communication électroniques

Toute opération devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Défense incendie

Pour être constructible, toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé au moins à 150 mètres par les voies praticables et dont le débit est conforme à la réglementation en vigueur.

Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Dispositions applicables à la zone UC : zone urbaine équipée de densité moyenne à dominante d'habitat collectif pouvant comprendre des services et équipements

Titre 1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

UC-I.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les constructions, usages ou affectations des sols sont admises sauf les suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation forestière et agricole,
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires dont la sous-destination sont l'industrie et les entrepôts, sauf celles autorisées à l'article UC1-1-2 du titre 1,
- les terrains aménagés de campings caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol sauf celles autorisées à l'article 1.2
- les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles autorisées en UC1 à l'article I-2,
- les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir,
 - les dépôts de véhicules,
 - les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
 - les constructions, hors constructions nécessaires au service public d'intérêt collectif, qui par leur destination ou leur nature sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone,
- les complexes touristiques.
- la démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU et représentés par un rectangle numéroté, sauf celle autorisée sous conditions à l'article 1.2.

Dans les zones de réservoir biologique identifiées aux documents graphiques, sont interdits :

- les dépôts de toutes natures,
- les clôtures constituées de haies vives dont les essences ne sont pas locales,
- les clôtures infranchissables par la petite faune,
- les coupes et abattage d'arbres constituant la ripisylve.

Dans les zones à risques identifiées aux documents graphiques, sont de plus interdit(e)s :

- dans les zones de risque « inondation par débordement de cours d'eau » identifiées au PPRI : les occupations des sols interdites dans le règlement du PPRI (se reporter à l'annexe 4.1.1. du présent PLU et annexe 1 du présent règlement) ;

- dans les zones de risque « d'érosion de berge » : dans un franc-bord de 10 mètres appliqué à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique et répertorié sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite. Ces zones viennent se superposer à la prise en compte des aléas « débordement de cours d'eau » et « ruissellement pluvial ».
- dans les zones soumises à un aléa minier d'effondrement localisé fort et moyen : toute nouvelle construction.
- dans les zones soumises à un aléa associé aux dépôts miniers (terrils) : de ravinement, de glissement superficiel, d'écroulement rocheux, d'érosion de pied et de feux, quel que soit le niveau d'aléa toute nouvelle construction.
- dans les zones rendues inconstructibles au document graphique liées au risque glissement de terrain : toute nouvelle construction.

UC-I.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admises sous conditions :

- la démolition de partie de bâtiment protégé au titre de l'article L151-19 du CU sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble,
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenue au préalable une autorisation de voirie,
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation des constructions, voies et réseaux autorisés,
- les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaires à la zone,
- la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

En sous-secteur UC 1 :

- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires dont la sous-destination sont l'industrie et les entrepôts sous réserve de respecter les principes d'implantation inscrite à l'OAP 5.1. du présent PLU.
- la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, déclaration et enregistrement à la date du présent PLU sous réserve :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

Dans les zones de réservoir biologique identifiées aux documents graphiques, les constructions sont autorisées sous conditions :

- que leur implantation se fasse à l'écart des lisières forestières et qu'elles garantissent la bonne circulation de la grande faune,
- qu'elles produisent peu de nuisances sonores, visuelles et lumineuses.

Les travaux réalisés au sein de ces réservoirs biologiques devront privilégier l'usage d'huile végétale biodégradable. Devront être conservés les terrasses et murets, ainsi que les vergers, les haies, arbres isolés.

Dans les zones à risques identifiées aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UC-I.1. et qui sont admises sous conditions au présent article, doivent respecter les prescriptions suivantes :

- dans les zones de risque « inondation par débordement de cours d'eau » identifiées au PPRI : respecter les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi qu'aux dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes (se reporter à l'annexe **4.1.1.** du présent PLU et annexe 1 du présent règlement).
- dans les zones soumises à un aléa minier :
 - **d'effondrement localisé de niveau faible ou un aléa tassement faible** : respecter les prescriptions telles que définies dans la circulaire du 06 janvier 2012 reporté en annexe **2** du présent règlement ;
 - **d'effondrement localisé de niveau fort ou moyen** : uniquement pour les constructions existantes, les changements de destination ou les extensions de moins de 20 m² de surface totale de plancher ou d'emprise au sol sont autorisés.
- Dans les zones constructibles sous conditions au document graphique liées au risque glissement de terrain.
 - information de l'existence d'un risque potentiel ;
 - recommandation de réaliser une étude géotechnique de stabilité ;
 - interdiction de procéder à des défrichements ou des coupes rases.

Un document annexé à l'arrêté de décision lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme rappellera ces obligations.

- dans les zones de risque « retrait - gonflement des argiles » : aux dispositions constructives générales et particulières à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes de bâtiments et de maisons individuelles (se reporter à l'annexe **4.11.** du présent PLU).
- Sur l'ensemble de la commune, soumis au risque sismique de niveau 2 (aléa faible) : aux dispositions constructives reportées en annexe **4.9.** du présent PLU.

UC-I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale au titre de l'article L151-15 du CU

Au sein de la zone UC, lors d'une opération de constructions de plus de 10 logements, 20% au minimum des logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements locatifs sociaux.

Mixité des fonctions urbaines

Dans le cas d'opération de logements supérieures à 20 logements, il est imposé un ou des locaux d'activités destinés à des activités de commerces et activités de services en rez-de chaussée et côté espace public lorsque le bâtiment s'inscrit en continuité d'un linéaire de rez-de-chaussée occupés par des activités. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Titre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UC-II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique. A défaut d'indication figurant au plan, les constructions dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans ce cas, les surfaces libres de constructions devront être traitées en espaces végétalisés de pleine terre (hors accès piétons et véhicules). Les piscines ne sont pas autorisées dans les surfaces libres de constructions.

Au delà des marges de recul identifiées le long de la RD 746 aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à au moins 15 mètres de l'axe de voie. A l'intérieur de la marge de recul identifiée au document graphique (secteur Revêty), tout nouvel accès le long de la RD 746 est soumis à l'avis du gestionnaire.

Au delà des marges de recul identifiées le long de la RD 51 aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à au moins 25 mètres de l'axe de voie. A l'intérieur de cette marge de recul, tout nouvel accès depuis les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire.

Dans les ensembles d'habitation assujettis à un plan de composition d'ensemble, ces règles peuvent ne pas être exigées pour les voies internes à l'opération.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- au projet d'extension et de surélévation,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

A défaut d'indications figurant au plan et nonobstant les règles ci-avant, les constructions doivent être implantées le long des roubines et cours d'eaux, à une distance minimale de 10 mètres des berges.

Cas particuliers :

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué. Il en est de même pour les extensions éventuelles de constructions existantes et régulièrement édifiées.

Des reculs plus importants sont admis si la continuité de végétalisation et des espaces non bâtis avec les espaces publics ou privés est rompue. Dans ce cas, l'implantation ne pourra pas s'effectuer avec un retrait supérieur à 8 mètres.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie et de l'implantation des constructions voisines.

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives de l'opération, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 mètres.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, elles doivent s'implanter avec un retrait au minimum de 3 mètres.

Implantation sur le terrain ou l'unité foncière :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.

Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

Volumétrie et hauteur

La hauteur des constructions à édifier, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture, ne doit pas excéder une hauteur de 9,50 mètres à l'égout et 12 mètres au faitage. Le dépassement de ces hauteurs est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées et les antennes. Une tolérance de 1 mètre est admise dans le cas de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante afin de permettre la réalisation d'un étage complet sous réserve que le niveau à réaliser permet d'améliorer l'organisation des constructions et de leurs abords.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout de la toiture.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètre.

En sous-secteur UC1 : en cas de réhabilitation de bâtiments existants, les constructions doivent respecter la hauteur existante et la même volumétrie.

UC-II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur qualité urbaine, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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 et paysagères.

Qualité urbaine :

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

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux en cohérence avec l'architecture environnante.

Remblais et déblais :

Les constructions devront coller en profil au sol au plus près du terrain naturel en équilibrant dans leur réalisation les remblais et les déblais. Les bâtiments doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. Les talus devront être le plus long possible pour retrouver la pente du terrain naturel. Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les remblais de terres sont supérieurs à 2 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées ;
- si les enrochements de type routier sont hors d'échelle par rapport aux paysages.

Qualité architecturale :

Modifications de façades existantes :

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

En réhabilitation ou lors de ravalement de façades, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Les installations techniques de service public visées à l'article UC-I-2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

En sous-secteur UC1 :

En cas de réhabilitation de bâtiments existants, les constructions doivent respecter la hauteur existante et la même volumétrie. L'ordonnancement initial de la façade ainsi que la proportion des ouvertures devra être respectée. La suppression des éléments décoratifs originels (moulures, corniches...) est interdite, sauf condition particulière de dégradation. Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la façade existante.

Le remplacement des menuiseries traditionnelles par des menuiserie à cote normalisée ou utilisation de celles-ci dans de nouveaux percements, doit faire l'objet d'une étude particulière.

Les couvertures et toitures :

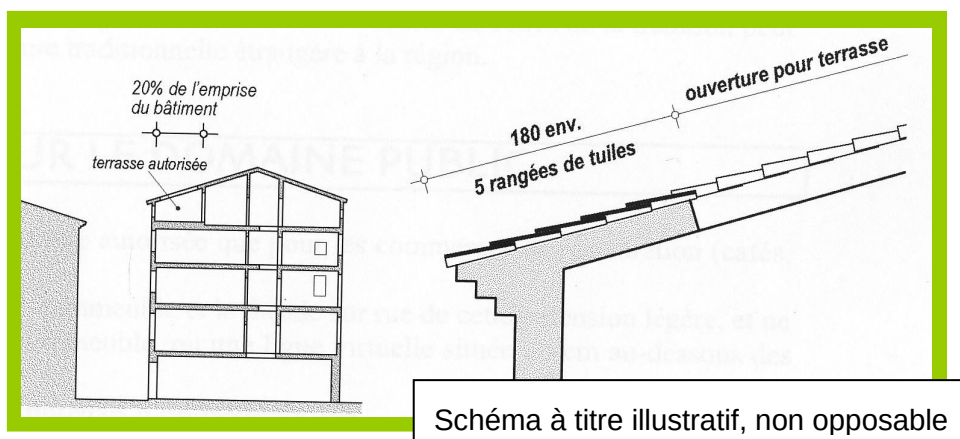
Les couvertures s'inspirant des modèles traditionnels seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables des dispositions différentes peuvent être admises.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de l'opération, par exemple la génoise, la corniche, la pierre, le plâtre, le débord de chevrons pour l'architecture traditionnelle.

Les constructions exprimant une architecture contemporaine pourront laisser apparaître des terrasses en toiture ou des toitures à pentes comprises entre 25 et 30%, celles-ci pouvant être revêtues de matériaux d'aujourd'hui (végétal, métallique, verre...) et intégrer des dispositifs spécifiques de production d'énergies renouvelables ou d'économies d'énergie.

Les toitures terrasses partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture, et inscrites dans le volume, sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- l'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20 % de l'emprise du corps du bâtiment,
- les terrasses doivent être accessibles de plain pied à une marche près depuis un niveau existant du logement,
- les rives latérales, basses (égout) et haute (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
 - entre la rive de toiture et l'ouverture de terrasse, cote de 1,80 mètres minimum dans le plan de la toiture,
 - entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum,
- aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée cette terrasse,
- en partie basse de l'ouverture ménagée dans le pan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à un mètre.



Les couvertures de type contemporain

Les toitures terrasses sont admises pour le couronnement des constructions d'architecture contemporaine, des constructions à basse consommation d'énergie (en référence aux textes en vigueur), des toitures végétalisées ou des extensions de faible volume.

Clôture :

Afin de conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sur la rue sera constituée d'un mur en maçonnerie pleine enduite ou ajourée du même type que le reste

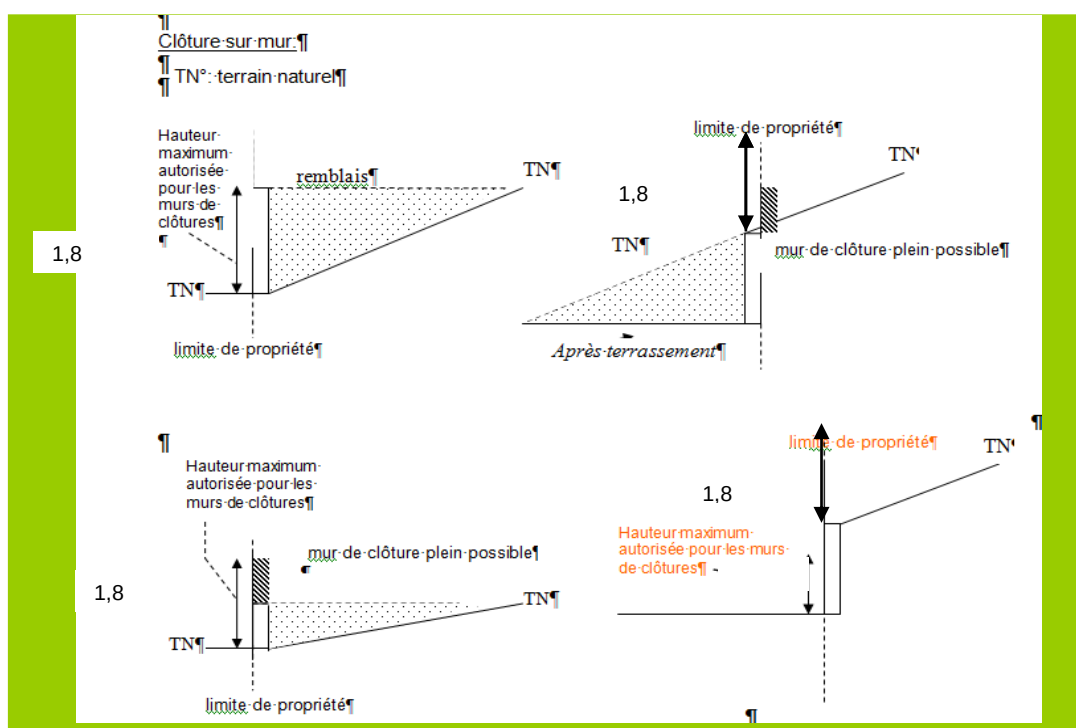
de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, sans pouvoir excéder deux mètres par rapport au terrain naturel.

A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales pourront être doublées de grillage. Elles seront perméables pour permettre la libre circulation.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur destiné à l'aménagement des terrains, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de soutien des terres apportées ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

Schéma ci-dessous illustratif non opposable.



Qualité environnementale et paysagère

Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique :

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Biodiversité, performance énergétique et végétalisation :

En sous-secteur UC1 :

Dans le cas de réhabilitation d'un immeuble existant, les bâtiments concernés présentant des murs pignons visibles depuis l'espace public, devront obligatoirement végétaliser le mur pignon sur au moins une surface de 70 % de la façade concernée.

Bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU et identifiés par un rectangle numéroté sur le règlement graphique

Dispositions générales

Les adaptations des bâtiments protégés doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment (architecture et destination d'origine).

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués. L'ensemble des fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exception de toute construction nouvelle, sauf cas particulier motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

Toiture et couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, de cotes d'égout et de pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements sont interdits.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou reconstituer. Les composantes essentielles (portes de grange, devantures, ouvertures anciennes, ...doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, est interdit toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux ou urbains sortis de leur contexte. Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles du bâtiment imposent des créations d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, on privilégiera des interventions contemporaines sobres.

Menuiserie

Dans la mesure du possible, les menuiseries sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. La transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

Ravalement

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine et sans faire disparaître la mémoire de sa destination d'origine.

Abris

Les abris de jardins devront respecter l'aspect des constructions traditionnelles.

UC-II. 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Plantations et espaces verts

Les surfaces libres de constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Au moins 30 % de la superficie du terrain sera traitée en espace végétalisé de pleine terre. Les essences utilisées pour les plantations doivent être constituées d'arbres et d'arbustes d'essence locale. Il est imposé au minimum un arbre à grand développement par 200 m² de terrain libre de construction.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Elles seront composées d'essences locales et variées. Les essences seront choisies dans la liste figurant en annexe 4 du présent règlement.

Pour lutter contre les plantes invasives (la renouée du japon, l'ambroisie, la canne de Provence ...), il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement végétalisés et les abords plantés. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

Gestion des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le réseau si il existe ou vers le milieu naturel.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire.

L'utilisation de technique alternatives pour compenser l'imperméabilisation (voir doctrine départementale et annexe 4.4. du PLU) sera recherchée. Pour chaque projet, une ou plusieurs techniques alternatives peuvent être utilisées pour gérer les eaux pluviales. Les grands principes à respecter sont de ne pas concentrer, d'éviter le ruissellement et de gérer l'eau au plus près du point de chute.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau pluvial communal ou au milieu naturel.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est supérieure à 1 hectare

Le projet dont la surface totale augmentée du bassin versant intercepté est supérieure à 1 ha doit faire l'objet d'une procédure EAU au titre du code de l'environnement.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 l / m² imperméabilisé ;
- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ;

- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est inférieure à 1 hectare

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. La faisabilité de l'infiltration dans le sol devra être étudiée dans le cadre d'études spécifiques comprenant la réalisation de tests de perméabilité, un descriptif de l'incidence du projet sur la ou les nappes concernées ainsi qu'une évaluation des risques de colmatage.

Concernant les volumes et débits à rejeter, il conviendra de se référer à l'annexe du zonage pluvial.

Espaces de jeux

A partir d'une opération de constructions de plus de 20 logements, il est imposé la réalisation d'un espace libre destiné aux jeux et loisirs. Il se calcule en m² de la manière suivante :

Surface de l'espace de jeux = 20 + nombre de logements / 2

Coefficient de biotope (CBS) :

Le CBS est fixé à 0,3 à minima. En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS justifiés par l'existence de contraintes de sols particulières, les dispositions du CBS ne s'appliquent pas et sont remplacées par une surface végétalisée en plein terre d'au moins 20 %.

Définition et modalités d'application du CBS :

Le CBS est la part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. Son calcul est le suivant :

$\text{CBS} = \text{surface perméable ou éco-aménageable} / \text{surface foncière de l'unité}$

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou de création de surfaces non imperméabilisée ou éco-aménageables sur l'unité foncière de plusieurs manières. La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées par un ratio correspondant à leur qualité environnementale.

Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

- **espaces verts en pleine terre =1**

Terre végétale en relation avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration des eaux de ruissellement (pelouse, jardin, noue...)

- **surfaces imperméables = 0**

Revêtement imperméable à l'air et à l'eau, sans végétation. aires de parking en enrobé, allées piétonnes en asphalte, terrasse en béton, toiture en tuile

- **surfaces semi-ouvertes = 0,5**

Revêtement perméables pour l'air ou l'eau ou semi-végétalisé. Graviers, dallage de bois, pierre de treillis de pelouse, stabilisé, pavés drainant, bande de roulement.

- **espaces verts sur dalle= 0,7**

Terrasses ou toitures plantées avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 centimètres. Si l'épaisseur est inférieure, le ratio est ramené à 0,5.

- **Surfaces verticales végétalisées = 0,3**

Bordures en terre ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long d'une surface verticale, murs végétalisés.

- **Récupération des eaux de toiture = 0,3**

Le coefficient de 0,3 s'applique aux surfaces faisant l'objet d'une collecte des eaux de pluie. Elles ne sont pas comptabilisées en cas de toiture végétalisées.

Exemple de calcul à titre informatif :

Par exemple, pour une parcelle de 500 m² avec un bâtiment de 200 m² et un espace libre de 300 m² dont 200 m² d'asphalte et 100 en pavé drainant, le CBS sera de :

- 200 m² d'asphalte : $200 \times 0 = 0 \text{ m}^2$

- 100 m² de pavé drainant : $100 \times 0,5 = 50$

Coefficient de biotope $50/500 = 0,1$.

Le projet n'est pas conforme au CBS fixé à 0,3, il doit être modifié. A titre exemple, le projet peut être modifié de la manière suivante :

- 150 m² d'asphalte : $150 \times 0 = 0 \text{ m}^2$

- 50 m² de pavé drainant : $50 \times 0,5 = 25$

- 100 m² de pleine terre : $100 \times 1 = 100$

Coefficient de biotope $125/500 = 0,25$.

Protection des ensembles végétaux

Périmètre d'intérêt paysager au titre de l'article L 151-19° du CU :

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, est composée d'espaces boisés ou de haies existants qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Toute construction y est interdite. Tout projet (abattage et coupe d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversées de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles.

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. L'obligation de replantation

ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ces secteurs protégés, les règles de débroussaillage s'appliquent (se référer à l'annexe 4.12 du présent PLU).

Corridor linéaire aquatique et bande de biodiversité associée

Dans cet espace, l'association de deux types de végétation (bande enherbée et ripisylve) est conseillée. Quelle que soit la fonction visée, les zones dénudées doivent être ressemées ou replantées.

Les zones tampons, qu'elles soient enherbées ou boisées, peuvent comprendre outre les bandes enherbées proprement dites, des prairies permanentes, des talus, des haies, des ripisylves, des bois. Les arbres de hautes tiges doivent être plantés à une distance minimale de 2 mètres des cours d'eau.

La palette végétale arborée et arbustive recommandée le long des cours de ces écoulements, et permettant de maintenir une biodiversité au sein des continuums aquatiques est la suivante : amandier méditerranéen, saule, frêne méditerranéen, cornouiller, fusain d'Europe, églantier, prunelier, érable de Montpellier, laurier noble, phylaire à feuilles étroites, genets d'Espagne (cf. liste d'espèces en annexe 4).

Dans ces zones, les constructions et clôtures devront s'implanter à au moins 4 mètres du haut de berge. Seules les clôtures perméables sont autorisées.

UC-II.4. Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte par le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Le nombre de place de stationnement de véhicules ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² entamée de surface de plancher ; 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Commerces et activités de services : 1 place de stationnement par tranche de 70 m² entamée de surface de plancher.
- Restaurants et hébergement hôtelier : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre une place de car par tranche entamée de 100 lits. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation du besoin en stationnement et au regard de la règle ci-dessus.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique réelle d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements prévus dans les dispositions des paragraphes ci-dessus, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Le stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m² minimum par logement,
- Commerces et activités de service : un ratio de deux places par tranche de 100 m² de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher des réserves,
- constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation.

Titre 3 - Equipement et réseaux

UC-III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UC-III.2. Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En sous-secteur UCa :

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les secteurs d'assainissement autonome sont autorisés à condition de respecter la législation en vigueur. Un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols.

Eaux usées non domestiques :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

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

Piscines :

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément à l'article R1331-2 du code de la santé publique. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées. Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la source ou raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

Les écoulements de surface, après saturation des réseaux de collecte s'ils existent et pour des événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur), doivent être dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir :

-la rétention,

-l'infiltration ou l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire, en application des prescriptions du service gestionnaire et annexe 4.4. du présent PLU.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur. Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Corridor linéaire aquatique - continuum

Quelle que soit la typologie de l'écoulement, à aucun moment le passage du cours d'eau ne doit être réduit, dévié ou interrompu. Des possibilités de construction à proximité de

ces écoulements peuvent être envisagées à condition de réaliser une étude hydraulique qui donne des mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées.

Les busages seront évités et les vieux réseaux préférentiellement **conservés à surface libre**. Le projet de busage de tout fossé mitoyen ou non nécessite une déclaration préalable qui en définira les caractéristiques. Ainsi, les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Dans le cas de traversées (création d'ouvrage pour le passage de la voirie par exemple) d'un écoulement, l'aménagement fera l'objet d'une étude hydraulique spécifique. Les ouvrages seront transparents et satisferont la continuité écologique.

Les zones tampons prévues en recul des écoulements (au titre du continuum) seront entretenues afin de préserver le libre écoulement des eaux. Les remblais ou autres obstacles à l'écoulement seront interdits dans ces zones.

Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Réseaux de communication électroniques

Toute opération devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Défense incendie

Pour être constructible, toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé au moins à 150 mètres par les voies praticables et dont le débit est conforme à la réglementation en vigueur.

Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Dispositions applicables à la zone UD : zone urbaine de densité moyenne souvent discontinue à dominante d'habitat individuel

Titre 1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

UD-I.1. Occupations et utilisation du sol interdites

Toutes les constructions, usages ou affectations des sols sont admises sauf les suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation forestière et agricole,
- les constructions dont la destination est commerce et activités de services, sauf celles autorisées à l'article UD1.2-ci après du titre 1,
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires dont la sous-destination sont l'industrie et les entrepôts,
- l'aménagement des terrains de campings et de parcs résidentiels de loisir. Le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisir, les résidences mobiles de loisir et le camping,
- les affouillements ou exhaussements de sol sauf celles autorisées à l'article 1.2.
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir,
 - les dépôts de véhicules,
 - les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
- les complexes touristiques.
- la démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU et représentés par un rectangle numéroté, sauf celle autorisée sous conditions à l'article 1.2.

Dans les zones de réservoir biologique identifiées aux documents graphiques, sont interdits :

- les dépôts de toutes natures,
- les clôtures constituées de haies vives dont les essences ne sont pas locales,
- les clôtures infranchissables par la petite faune,
- les coupes et abattage d'arbres constituant la ripisylve.

Dans les zones à risques identifiées aux documents graphiques, sont de plus interdit(e)s :

- dans les zones de risque « inondation par débordement de cours d'eau » identifiées au PPRI : les occupations des sols interdites dans le règlement du PPRI (se reporter à l'annexe 4.1.1. du présent PLU et annexe 1 du présent règlement) ;

- dans les zones de risque « d'érosion de berge » : dans un franc-bord de 10 mètres appliqué à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique et répertorié sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite. Ces zones viennent se superposer à la prise en compte des aléas « débordement de cours d'eau » et « ruissellement pluvial ».
- dans les zones soumises à un aléa minier d'effondrement localisé fort et moyen : toute nouvelle construction.
- dans les zones soumises à un aléa associé aux dépôts miniers (terrils) : de ravinement, de glissement superficiel, d'écroulement rocheux, d'érosion de pied et de feux, quel que soit le niveau d'aléa toute nouvelle construction.
- dans les zones rendues inconstructibles au document graphique liées au risque glissement de terrain : toute nouvelle construction.

UD-I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admises sous conditions :

- la démolition de partie de bâtiment protégé au titre de l'article L151-19 du CU sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenue au préalable une autorisation de voirie,
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation des constructions, voies et réseaux autorisés,
- les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaires à la zone,
- la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

En sous-secteur UD1, sont autorisées sous conditions les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve de respecter l'OAP n° 5.2. du présent PLU.

Dans les zones de réservoir biologique identifiées aux documents graphiques, les constructions sont autorisées sous conditions :

- que leur implantation se fasse à l'écart des lisières forestières et qu'elles garantissent la bonne circulation de la grande faune,
- qu'elles produisent peu de nuisances sonores, visuelles et lumineuses.

Les travaux réalisés au sein de ces réservoirs biologiques devront privilégier l'usage d'huile végétale biodégradable. Devront être conservés les terrasses et murets, ainsi que les vergers, les haies, arbres isolés.

Dans les zones à risques identifiées aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UD-I.1. et qui sont admises sous conditions au présent article, doivent respecter les prescriptions suivantes :

- dans les zones de risque « inondation par débordement de cours d'eau » identifiées au PPRI : respecter les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi qu'aux dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes (se reporter à l'annexe 4.1.1. du présent PLU et annexe 1 du présent règlement).
- dans les zones soumises à un aléa minier :

- **d'effondrement localisé de niveau faible ou un aléa tassement faible :** respecter les prescriptions telles que définies dans la circulaire du 06 janvier 2012 reporté en annexe **2** du présent règlement ;
- **d'effondrement localisé de niveau fort ou moyen :** uniquement pour les constructions existantes, les changements de destination ou les extensions de moins de 20 m² de surface totale de plancher ou d'emprise au sol sont autorisés.
- Dans les zones constructibles sous conditions au document graphique liées au risque glissement de terrain.
 - information de l'existence d'un risque potentiel ;
 - recommandation de réaliser une étude géotechnique de stabilité ;
 - interdiction de procéder à des défrichements ou des coupes rases.

Un document annexé à l'arrêté de décision lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme rappellera ces obligations.

- dans les zones de risque « retrait - gonflement des argiles » : aux dispositions constructives générales et particulières à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes de bâtiments et de maisons individuelles (se reporter à l'annexe **4.11.** du présent PLU).
- Sur l'ensemble de la commune, soumis au risque sismique de niveau 2 (aléa faible) : aux dispositions constructives reportées en annexe **4.9.** du présent PLU.

UD-I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mesure en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L151-15 du CU

Au sein de la zone UD, lors d'une opération de constructions de plus de 10 logements, 15% au minimum des logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements locatifs sociaux.

Titre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UD-II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique. A défaut d'indication figurant au plan, les constructions dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans ce cas, les surfaces libres de constructions devront être traitées en espaces végétalisés de pleine terre (hors accès piétons et véhicules). Les piscines ne sont pas autorisées dans les surfaces libres de constructions.

Au delà des marges de recul identifiées le long de la RD 51 aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à au moins 15 mètres de l'axe de voie. A l'intérieur de cette marge de recul, tout nouvel accès depuis les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire.

Dans les ensembles d'habitation assujettis à un plan de composition d'ensemble, ces règles peuvent ne pas être exigées pour les voies internes à l'opération.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- au projet d'extension et de surélévation,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière

A défaut d'indications figurant au plan et nonobstant les règles ci-avant, les constructions doivent être implantées le long des roubines et cours d'eaux, à une distance minimale de 10 mètres des berges.

Cas particuliers :

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué. Il en est de même pour les extensions éventuelles de constructions existantes et régulièrement édifiées.

Des reculs plus importants sont admis si la continuité de végétalisation et des espaces non bâtis avec les espaces publics ou privés est rompue. Dans ce cas, l'implantation ne pourra pas s'effectuer avec un retrait supérieur à 8 mètres.

En sous-secteur UD1 :

L'implantation des constructions devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation n° 5.2. du présent PLU.

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 7,5 mètres par rapport à la route départementale n°17.

A l'intérieur de l'opération, les constructions formant un alignement sur la rue de desserte interne à créer, comme prévu et présenté dans l'OAP 5.2. devront être implantées avec un recul par rapport à la voie de distance identique afin de préserver l'alignement ainsi à constituer par les constructions à édifier sur plusieurs parcelles attenantes. Les zones d'implantation du bâti sur la parcelle inscrite à l'OAP 5.2 sont donc à respecter. La distance de recul ne pourra en aucun cas excéder 4 mètres.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie et de l'implantation des constructions voisines.

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives de l'opération, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 mètres.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, elles doivent s'implanter avec un retrait au minimum de 3 mètres.

En sous-secteur UD1 : l'implantation des constructions devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation n° 5.2. du présent PLU.

Implantation sur le terrain ou l'unité foncière :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre et privilégier des orientations vers le sud.

En sous-secteur UDp : l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, ne doit pas dépasser 25 % de la surface totale du terrain.

En sous-secteur UD1 : l'emprise au sol des constructions à implanter est celle issue des zones d'implantation des bâtiments prévues à l'orientation d'aménagement et de programmation n°5.2 du présent PLU.

Volumétrie et hauteur

La hauteur des constructions à édifier, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture, ne doit pas excéder une hauteur de 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage. Le dépassement de ces hauteurs est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées et les antennes. Une tolérance de 1 mètre est admise dans le cas de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante afin de permettre la réalisation d'un étage complet sous réserve que le niveau à réaliser permet d'améliorer l'organisation des constructions et de leurs abords.

En sous-secteur UD1 : la hauteur des constructions ne devra pas dépasser le R+1.

En sous-secteur UDp : la hauteur des constructions à édifier, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture, ne doit pas excéder une hauteur de 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage. Le dépassement de ces hauteurs n'est pas admis.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout de la toiture.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètre.

UD-II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur qualité urbaine, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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 et paysagères.

Qualité urbaine :

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

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux en cohérence avec l'architecture environnante.

Remblais et déblais :

Les constructions devront coller en profil au sol au plus près du terrain naturel en équilibrant dans leur réalisation les remblais et les déblais. Les bâtiments doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. Les talus devront être le plus long possible pour retrouver la pente du terrain naturel. Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les remblais de terres sont supérieurs à 2 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées ;
- si les enrochements de type routier sont hors d'échelle par rapport aux paysages.

Qualité architecturale :

Modifications de façades existantes :

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

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 du titre 1 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les couvertures et toitures :

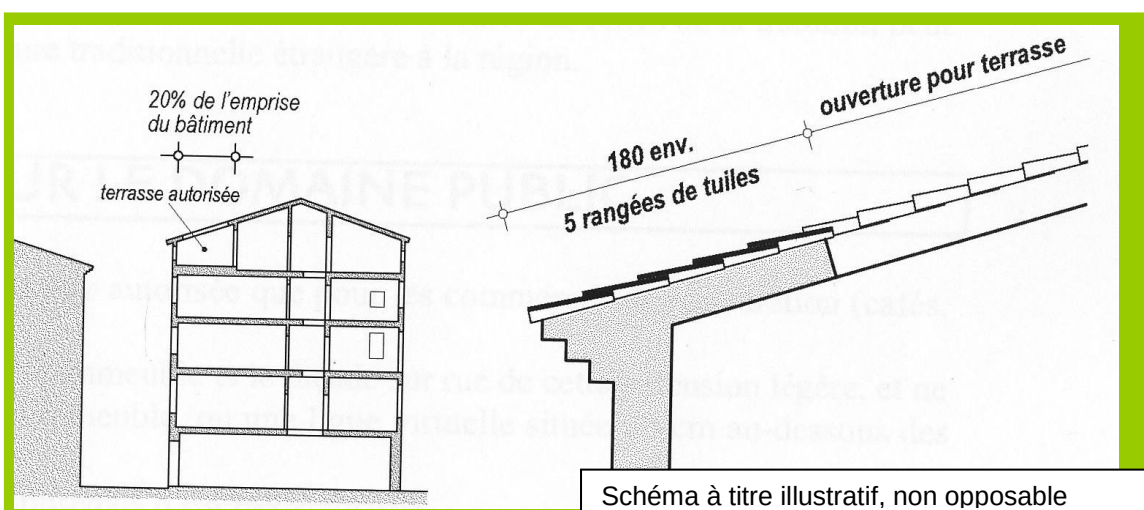
Les couvertures s'inspirant des modèles traditionnels seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables des dispositions différentes peuvent être admises.

Les constructions exprimant une architecture contemporaine pourront laisser apparaître des terrasses en toiture ou des toitures à pentes comprises entre 25 et 30%, celles-ci pouvant être revêtues de matériaux d'aujourd'hui (végétal, métallique, verre...) et intégrer des dispositifs spécifiques de production d'énergies renouvelables ou d'économies d'énergie.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de l'opération, par exemple la génoise, la corniche, la pierre, le plâtre, le débord de chevrons pour l'architecture traditionnelle.

Les toitures terrasses partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture, et inscrites dans le volume, sont donc autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- l'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20 % de l'emprise du corps du bâtiment,
- les terrasses doivent être accessibles de plain pied à une marche près depuis un niveau existant du logement,
- les rives latérales, basses (égout) et haute (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
- entre la rive de toiture et l'ouverture de terrasse, cote de 1,80 mètres minimum dans le plan de la toiture,
- entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum,
- aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée cette terrasse,
- en partie basse de l'ouverture ménagée dans le pan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à un mètre.



Les couvertures de type contemporain

Les toitures terrasses sont admises pour le couronnement des constructions d'architecture contemporaine, des constructions à basse consommation d'énergie (en référence aux textes en vigueur), des toitures végétalisées ou des extensions de faible volume.

Clôture :

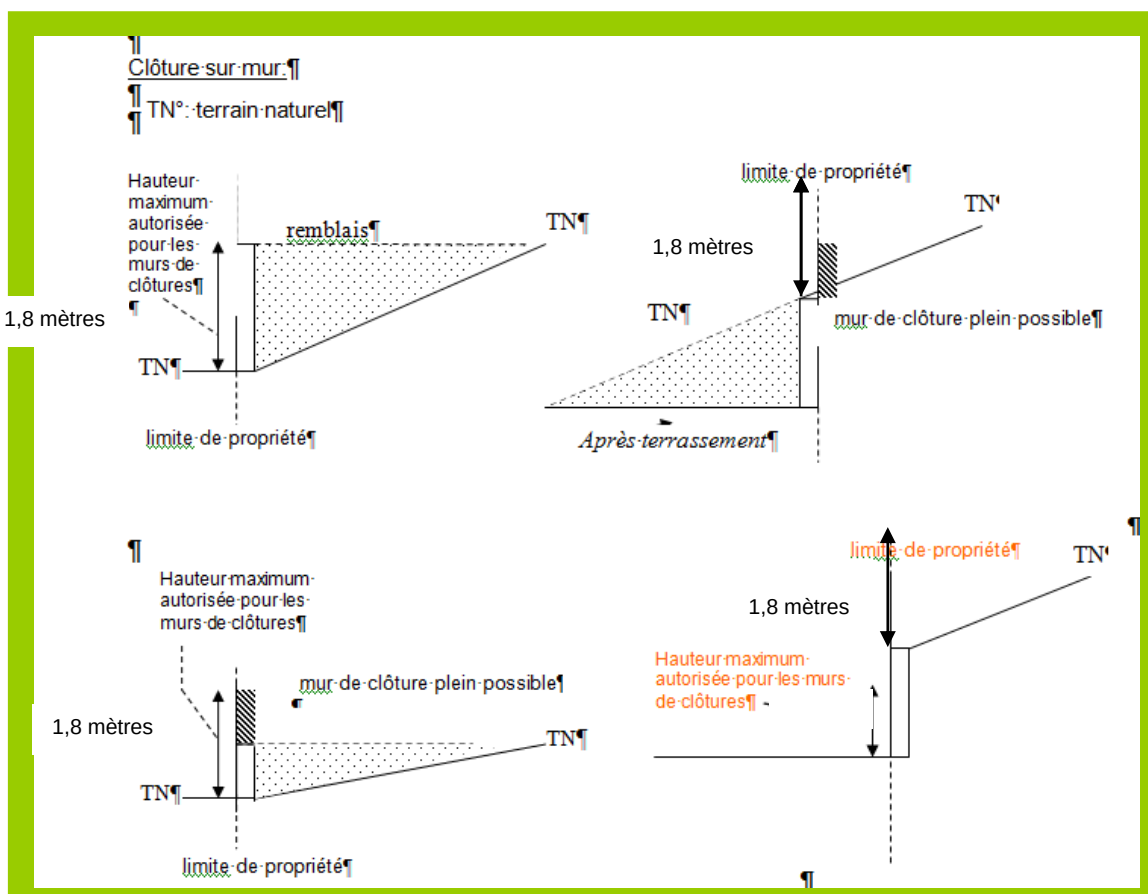
Afin de conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sur la rue sera constituée d'un mur en maçonnerie pleine enduite ou ajourée du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, sans pouvoir excéder 1,80 mètres par rapport au terrain naturel.

A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales pourront être doublées de grillage. Elles seront perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur destiné à l'aménagement des terrains, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de soutien des terres apportées ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

Les schémas ci-dessous sont illustratifs et non opposables.



Qualité environnementale et paysagère

Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Biodiversité, performance énergétique et végétalisation :

Dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation 5.2. du présent PLU, les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques

correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive. Des systèmes collectifs de production d'énergie sont obligatoires.

Bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU et identifiés par un rectangle numéroté sur le règlement graphique

Dispositions générales

Les adaptations des bâtiments protégés doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment (architecture et destination d'origine).

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués. L'ensemble des fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exception de toute construction nouvelle, sauf cas particulier motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

Toiture et couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, de cotes d'égout et de pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements sont interdits.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou reconstituer. Les composantes essentielles (portes de grange, devantures, ouvertures anciennes, ...doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, est interdit toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux ou urbains sortis de leur contexte. Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles du bâtiment imposent des créations d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, on privilégiera des interventions contemporaines sobres.

Menuiserie

Dans la mesure du possible, les menuiseries sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. La transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

Ravalement

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine et sans faire disparaître la mémoire de sa destination d'origine.

Abris

Les abris de jardins devront respecter l'aspect des constructions traditionnelles.

UD-II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Plantations et espaces verts

Les surfaces libres de constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Au moins 35 % de la superficie du terrain sera traitée en espace végétalisé de pleine terre. Les essences utilisées pour les plantations doivent être constituées d'arbres et d'arbustes d'essence locale. Il est imposé au minimum un arbre à grand développement par 200 m² de terrain libre de construction.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Elles seront composées d'essences locales et variées. Les essences seront choisies dans la liste figurant en annexe 4 du présent règlement.

Pour lutter contre les plantes invasives (la renouée du japon, l'ambrosie, la canne de Provence ...), il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement végétalisés et les abords plantés. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

Dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5.2 du présent PLU, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenade plantées le long des voies de desserte. Les projets de plantations doivent être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale. Des recommandations d'essences à privilégier sont présentées en annexe 4 du présent règlement.

Périmètre d'intérêt paysager au titre de l'article L 151-19° du CU :

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, est composée d'espaces boisés ou de haies existants qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Toute construction y est interdite. Tout projet (abattage et coupe d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversées de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles.

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. L'obligation de replantation ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ces secteurs protégés, les règles de débroussaillage s'appliquent (se référer à l'annexe 4.12 du présent PLU).

Périmètre d'intérêt paysager à créer au titre de l'article L 151-19° du CU :

En sous secteur UD1 :

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme "Ensembles végétaux à créer", par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,
- l'aménagement d'aires de stationnement paysagées et de bassin de rétention des eaux de pluie paysagés,
- les aires de jeux et de loisirs.

Toute coupe ou abattage est soumis à replantation. Toute intervention au sein de ces espaces doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Gestion des eaux pluviales :

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le réseau si il existe ou vers le milieu naturel.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire.

L'utilisation de technique alternatives pour compenser l'imperméabilisation (voir doctrine départementale et annexe 4.4. du PLU) sera recherchée. Pour chaque projet, une ou plusieurs techniques alternatives peuvent être utilisées pour gérer les eaux pluviales. Les grands principes à respecter sont de ne pas concentrer, d'éviter le ruissellement et de gérer l'eau au plus près du point de chute.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau pluvial communal ou au milieu naturel.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est supérieure à 1 hectare

Le projet dont la surface totale augmentée du bassin versant intercepté est supérieure à 1 ha doit faire l'objet d'une procédure EAU au titre du code de l'environnement.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 l / m² imperméabilisé ;
- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ;

- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est inférieure à 1 hectare

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. La faisabilité de l'infiltration dans le sol devra être étudiée dans le cadre d'études spécifiques comprenant la réalisation de tests de perméabilité, un descriptif de l'incidence du projet sur la ou les nappes concernées ainsi qu'une évaluation des risques de colmatage.

Concernant les volumes et débits à rejeter, il conviendra de se référer à l'annexe du zonage pluvial.

Dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5.2 du présent PLU, il conviendra d'appliquer les principes d'aménagements suivants :

- les écoulements superficiels ne devront pas être perturbés (pas de mur, clôture perméable, pas d'exhaussements). De manière générale, il est demandé de prendre en compte les valeurs suivantes (préconisation DDTM 30). Rétention offrant un volume minimal de 100 l / m² imperméabilisé ; - Orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ; - Déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage. Bassins en remblais interdits en zone inondable. Bassins en déblais situés en dehors de la cote +20 ans. Fond des bassins à plus de 2m au-dessus de la zone saturée d'une nappe, clôturés ou avec des pentes douces.
- la prise en compte des écoulements des bassins versants amont : L'emprise OAP est soumise en plus de son propre ruissellement, à la traversée potentielle par 0.575 m³/s évalués pour l'épisode centennal. De débit peut être contenu ou évacué de diverses manières. Les alternatives sont les suivantes :
 - Buse Ø 600 minimum
 - Fossé de section 0.84 m² (2 m de largeur par 0.75 m de profondeur et 0.5 m de largeur en fond).

L'étude d'aménagement établira la meilleure solution dans le cadre du projet.

Espace de jeux :

A partir d'une opération de constructions de plus de 20 logements, il est imposé la réalisation d'un espace libre destiné aux jeux et loisirs. Il se calcule en m² de la manière suivante :

Surface de l'espace de jeux = 20 + nombre de logements/2

Coefficient de biotope (CBS) :

Le CBS est fixé à 0,3 à minima. En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS justifiés par l'existence de contraintes de sols particulières, les dispositions du CBS ne s'appliquent pas et sont remplacées par une surface végétalisée en plein terre d'au moins 30 %.

Définition et modalités d'application du CBS :

Le CBS est la part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. Son calcul est le suivant :

CBS = surface perméable ou éco-aménageable / surface foncière de l'unité
--

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou de création de surfaces non imperméabilisée ou éco-aménageables sur l'unité foncière de plusieurs manières. La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées par un ratio correspondant à leur qualité environnementale.

Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

- **espaces verts en pleine terre =1**

Terre végétale en relation avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration des eaux de ruissellement (pelouse, jardin, noue...)

- **surfaces imperméables = 0**

Revêtement imperméable à l'air et à l'eau, sans végétation. aires de parking en enrobé, allées piétonnes en asphalte, terrasse en béton, toiture en tuile

- **surfaces semi-ouvertes = 0,5**

Revêtement perméables pour l'air ou l'eau ou semi-végétalisé. Graviers, dallage de bois, pierre de treillis de pelouse, stabilisé, pavés drainant, bande de roulement.

- **espaces verts sur dalle= 0,7**

Terrasses ou toitures plantées avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 centimètres. Si l'épaisseur est inférieure, le ratio est ramené à 0,5.

- **Surfaces verticales végétalisées = 0,3**

Bordures en terre ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long d'une surface verticale, murs végétalisés.

- **Récupération des eaux de toiture = 0,3**

Le coefficient de 0,3 s'applique aux surfaces faisant l'objet d'une collecte des eaux e pluie. Elles ne sont pas comptabilisées en cas de toiture végétalisées.

Exemple de calcul à titre informatif :

Par exemple, pour une parcelle de 500 m² avec un bâtiment de 200 m² et un espace libre de 300 m² dont 200 m² d'asphalte et 100 en pavé drainant, le CBS sera de :

- 200 m² d'asphalte : $200 \times 0 = 0 \text{ m}^2$

- 100 m² de pavé drainant : $100 \times 0,5 = 50$

Coefficient de biotope $50/500 = 0,1$.

Le projet n'est pas conforme au CBS fixé à 0,3, il doit être modifié. A titre exemple, le projet peut être modifié de la manière suivante :

- 150 m² d'asphalte : $150 \times 0 = 0 \text{ m}^2$

- 50 m² de pavé drainant : $50 \times 0,5 = 25$

- 100 m² de pleine terre : $100 \times 1 = 100$

Coefficient de biotope $125/500 = 0,25$.

Corridor linéaire aquatique et bande de biodiversité associée

Dans cet espace, l'association de deux types de végétation (bande enherbée et ripisylve) est conseillée. Quelle que soit la fonction visée, les zones dénudées doivent être ressemées ou replantées.

Les zones tampons, qu'elles soient enherbées ou boisées, peuvent comprendre outre les bandes enherbées proprement dites, des prairies permanentes, des talus, des haies, des ripisylves, des bois. Les arbres de hautes tiges doivent être plantés à une distance minimale de 2 mètres des cours d'eau.

La palette végétale arborée et arbustive recommandée le long des cours de ces écoulements, et permettant de maintenir une biodiversité au sein des continuums aquatiques est la suivante : amandier méditerranéen, saule, frêne méditerranéen, cornouiller, fusain d'Europe, églantier, prunelier, érable de Montpellier, laurier noble, phylaire à feuilles étroites, genets d'Espagne (cf. liste d'espèces en annexe 4).

UD-II.4. Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte par le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Le nombre de place de stationnement de véhicules ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² entamée de surface de plancher ; 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Commerces et activités de services : 1 place de stationnement par tranche de 70 m² entamée de surface de plancher.
- Restaurants et hébergement hôtelier : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre une place de car par tranche entamée de 100 lits. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation du besoin en stationnement et au regard de la règle ci-dessus.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique réelle d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements prévus dans les dispositions des paragraphes ci-dessus, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Le stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m² minimum par logement,

- Commerces et activités de service : un ratio de deux places par tranche de 100 m² de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher des réserves,
- constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation.

Titre 3 - Equipement et réseaux

UD-III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UD-III.2. Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Eaux usées:

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En sous-secteur UDpa :

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les secteurs d'assainissement autonome sont autorisés à condition de respecter la législation en vigueur. Un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme à la

réglementation en vigueur. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols.

Eaux usées non domestiques:

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

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

Piscines

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément à l'article R1331-2 du code de la santé publique. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées. Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la source ou raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

Les écoulements de surface, après saturation des réseaux de collecte s'ils existent et pour des événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur), doivent être dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir :

- la rétention,

- l'infiltration ou l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire, en application des prescriptions du service gestionnaire et de l'annexe 4.4. du présent PLU.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur. Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Corridor linéaire aquatique - continuum

Quelle que soit la typologie de l'écoulement, à aucun moment le passage du cours d'eau ne doit être réduit, dévié ou interrompu. Des possibilités de construction à proximité de ces écoulements peuvent être envisagées à condition de réaliser une étude hydraulique qui donne des mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées.

Les busages seront évités et les vieux réseaux préférentiellement **conservés à surface libre**. Le projet de busage de tout fossé mitoyen ou non nécessite une déclaration

préalable qui en définira les caractéristiques. Ainsi, les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Dans le cas de traversées (création d'ouvrage pour le passage de la voirie par exemple) d'un écoulement, l'aménagement fera l'objet d'une étude hydraulique spécifique. Les ouvrages seront transparents et satisferont la continuité écologique.

Les zones tampons prévues en recul des écoulements (au titre du continuum) seront entretenues afin de préserver le libre écoulement des eaux. Les remblais ou autres obstacles à l'écoulement seront interdits dans ces zones.

Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Réseaux de communication électroniques

Toute opération devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Défense incendie

Pour être construction, toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé au moins à 150 mètres par les voies praticables et dont le débit est conforme à la réglementation en vigueur.

Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Dispositions applicables à la zone UE : zone urbaine équipée réservée aux activités économiques

Titre 1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

UE-I.1. Occupation et utilisations du sol interdites

Toutes nouvelles constructions et installation sont interdites sauf celles visées à l'article UE2 ci-dessous.

Dans les zones de réservoir biologique identifiées aux documents graphiques, sont interdits :

- les dépôts de toutes natures,
- les clôtures constituées de haies vives dont les essences ne sont pas locales,
- les clôtures infranchissables par la petite faune,
- les coupes et abattage d'arbres constituant la ripisylve.

Dans les zones à risques identifiées aux documents graphiques, sont de plus interdit(e)s :

- dans les zones de risque « inondation par débordement de cours d'eau » identifiées au PPRi : les occupations des sols interdites dans le règlement du PPRi (se reporter à l'annexe 4.1.1. du présent PLU et annexe 1 du présent règlement) ;
- dans les zones de risque « d'érosion de berge » : dans un franc-bord de 10 mètres appliqué à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique et répertorié sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite. Ces zones viennent se superposer à la prise en compte des aléas « débordement de cours d'eau » et « ruissellement pluvial ».
- dans les zones soumises à un aléa minier d'effondrement localisé fort et moyen : toute nouvelle construction.
- dans les zones soumises à un aléa associé aux dépôts miniers (terrils) : de ravinement, de glissement superficiel, d'écroulement rocheux, d'érosion de pied et de feux, quel que soit le niveau d'aléa toute nouvelle construction.
- dans les zones rendues inconstructibles au document graphique liées au risque glissement de terrain : toute nouvelle construction.

UE-I.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admises sous conditions :

- la création, l'aménagement et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à la date d'approbation du PLU révisé sous réserve :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous

réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,

- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les équipements d'intérêt collectifs et services publics nécessaire à la zone,
 - les industries, les bureaux, le commerce de gros,
 - les entrepôts s'ils sont liés et nécessaires à l'activité existante sur la zone,
 - le logement de fonction pour les personnes dont la présence est nécessaire, sous réserve qu'il soit lié et nécessaire à la vocation de la zone, et qu'il fasse partie intégrante du bâtiment d'activité, dans la limite d'un logement par activité et sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m²,
 - l'aménagement, la restauration et l'extension des logements existants liés et nécessaires à la vocation artisanale de la zone, sans création de nouveaux logements, sous réserve que leur surface de plancher nette n'excède pas 100 m²,
 - les aires de stationnement ouvertes au public liées à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone.
 - les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation des constructions, voies et réseaux autorisés,
 - les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenue au préalable une autorisation de voirie.

Dans les zones de réservoir biologique identifiées aux documents graphiques, les constructions sont autorisées sous conditions :

- que leur implantation se fasse à l'écart des lisières forestières et qu'elles garantissent la bonne circulation de la grande faune,
- qu'elles produisent peu de nuisances sonores, visuelles et lumineuses.

Les travaux réalisés au sein de ces réservoirs biologiques devront privilégier l'usage d'huile végétale biodégradable. Devront être conservés les terrasses et murets, ainsi que les vergers, les haies, arbres isolés.

Dans les zones à risques identifiées aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UE-I.1. et qui sont admises sous conditions au présent article, doivent respecter les prescriptions suivantes :

- dans les zones de risque « inondation par débordement de cours d'eau » identifiées au PPRI : respecter les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi qu'aux dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes (se reporter à l'annexe **4.1.1.** du présent PLU et annexe 1 du présent règlement).
- dans les zones soumises à un aléa minier :
 - **d'effondrement localisé de niveau faible ou un aléa tassement faible** : respecter les prescriptions telles que définies dans la circulaire du 06 janvier 2012 reporté en annexe **2** du présent règlement ;

- **d'effondrement localisé de niveau fort ou moyen** : uniquement pour les constructions existantes, les changements de destination ou les extensions de moins de 20 m² de surface totale de plancher ou d'emprise au sol sont autorisés.
- Dans les zones constructibles sous conditions au document graphique liées au risque glissement de terrain.
 - information de l'existence d'un risque potentiel ;
 - recommandation de réaliser une étude géotechnique de stabilité ;
 - interdiction de procéder à des défrichements ou des coupes rases.

Un document annexé à l'arrêté de décision lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme rappellera ces obligations.

- dans les zones de risque « retrait - gonflement des argiles » : aux dispositions constructives générales et particulières à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes de bâtiments et de maisons individuelles (se reporter à l'annexe **4.11.** du présent PLU).
- Sur l'ensemble de la commune, soumis au risque sismique de niveau 2 (aléa faible) : aux dispositions constructives reportées en annexe **4.9.** du présent PLU.

UE-I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Titre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE-II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Lorsque le règlement graphique ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter à :

- 8 mètres par rapport à l'axe de la voie pour toutes les constructions,
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 146, rue du Docteur Paul Vermale.

La bande non construite entre la voie et la construction devra être traitée en espace paysagé (voir article UE3 du titre 2). Elle ne recevra ni stockage, ni dépôts.

Au delà des marges de recul identifiées le long de la RD 51 aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à au moins 25 mètres de l'axe de voie. A l'intérieur de cette marge de recul, tout nouvel accès depuis la route départementale est soumis à l'avis du gestionnaire.

Les entrées doivent être aménagées de façon à éviter l'arrêt des véhicules sur la bande circulaire en entrée de propriété.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points ($L=H/2-4$ mètres, minimum 4 mètres).

Des implantations différentes pourront également être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières, notamment au regard de la sécurité routière.

Implantation sur le terrain ou l'unité foncière :

Sur une même unité foncière, les constructions à usage d'habitation ou de bureaux devront être intégrées aux locaux d'activités. Les annexes devront être accolées au bâtiment d'habitation.

Les constructions non contiguës doivent être distancées les unes des autres d'au moins 5 mètres. Des marges d'isolement plus importantes sont admises lorsque des conditions de sécurité l'imposent.

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 50 % de la surface du terrain.

Volumétrie et hauteur

La hauteur des constructions à édifier, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture, ne doit pas excéder une hauteur de 12 mètres à l'égout et 14 mètres au faitage. Le dépassement de ces hauteurs est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées et les antennes.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout de la toiture.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres.

UE-II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur qualité urbaine, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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 et paysagères.

Qualité urbaine :

Les bâtiments seront implantés selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par un alignement de façade, soit par un alignement de pignon.

Les annexes, les dépôts, aires de stationnement ou de déchargement, seront implantés à l'arrière des parcelles de façon à ne pas être visible depuis l'espace public. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

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

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux en cohérence avec l'architecture environnante.

Remblais et déblais :

Les constructions devront coller en profil au sol au plus près du terrain naturel en équilibrant dans leur réalisation les remblais et les déblais. Les bâtiments doivent

s'adapter au terrain et non l'inverse. Les talus devront être le plus long possible pour retrouver la pente du terrain naturel. Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les remblais de terres sont supérieurs à 2 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées ;
- si les enrochements de type routier sont hors d'échelle par rapport aux paysages.

Qualité architecturale :

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

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

La volumétrie des bâtiments à édifier doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureau, atelier, hall d'exposition). Les camouflages de structures devront être évités.

En fonction de l'importance du bâti, pourront être utilisés pour les couvertures :

- des tuiles rondes ou romanes grand moule,
- des bacs aciers,
- du fibrociment teinté ou non ou d'autres matériaux industriels.

Les couleurs des matériaux devront permettre une insertion harmonieuse dans le paysage.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Clôture :

Afin de conserver la continuité architecturale de la rue, les clôtures seront constituées sur toute hauteur d'un grillage de préférence doublé d'une haie d'essences locales. La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales sont à privilégier.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Qualité environnementale et paysagère

Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïque

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Végétalisation

Les aires de stockage non couvertes doivent être masquées par un écran végétal composé d'une haie de conifères maintenue à 1,50 mètre.

UE-II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Plantations et espaces verts

Les surfaces libres de constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Ce paysagement comprendra à minima un engazonnement de type prairie rustique. Les espaces libres en prairie devront privilégier des variétés adaptées au climat sec. Les massifs de vivaces arbustives seront de taille peu élevée (entre 0,80 mètres et 1 mètre).

Au moins 20 % de l'unité foncière sera traitée en espace végétalisé de pleine terre. Il est imposé au minimum un arbre à grand développement par 100 m² de terrain libre de construction.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie publique devront être paysagées et plantées. Au minimum, 1 arbre de haute tige pour quatre places de stationnement doit être prévu. Ponctuellement, pour masquer des bâtiments, des haies composées d'arbres de haute tige sont autorisées.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement plantés. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

Périmètre d'intérêt paysager au titre de l'article L 151-19° du CU :

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, est composée d'espaces boisés ou de haies existants qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Toute construction y est interdite. Tout projet (abattage et coupe d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversées de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles.

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. L'obligation de replantation ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ces secteurs protégés, les règles de débroussaillage s'appliquent (se référer à l'annexe 4.12 du présent PLU).

Gestion des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le réseau si il existe ou vers le milieu naturel.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire.

L'utilisation de techniques alternatives pour compenser l'imperméabilisation (voir doctrine départementale et annexe 4.4. du PLU) sera recherchée. Pour chaque projet, une ou plusieurs techniques alternatives peuvent être utilisées pour gérer les eaux pluviales. Les grands principes à respecter sont de ne pas concentrer, d'éviter le ruissellement et de gérer l'eau au plus près du point de chute.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau pluvial communal ou au milieu naturel.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est supérieure à 1 hectare

Le projet dont la surface totale augmentée du bassin versant intercepté est supérieure à 1 ha doit faire l'objet d'une procédure EAU au titre du code de l'environnement.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 l / m² imperméabilisé ;
- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ;
- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est inférieure à 1 hectare

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. La faisabilité de l'infiltration dans le sol devra être étudiée dans le cadre d'études spécifiques comprenant la réalisation de tests de perméabilité, un descriptif de l'incidence du projet sur la ou les nappes concernées ainsi qu'une évaluation des risques de colmatage.

Concernant les volumes et débits à rejeter, il conviendra de se référer à l'annexe du zonage pluvial.

Corridor linéaire aquatique et bande de biodiversité associée

Dans cet espace, l'association de deux types de végétation (bande enherbée et ripisylve) est conseillée. Quelle que soit la fonction visée, les zones dénudées doivent être ressemées ou replantées.

Les zones tampons, qu'elles soient enherbées ou boisées, peuvent comprendre outre les bandes enherbées proprement dites, des prairies permanentes, des talus, des haies, des ripisylves, des bois. Les arbres de hautes tiges doivent être plantés à une distance minimale de 2 mètres des cours d'eau.

La palette végétale arborée et arbustive recommandée le long des cours de ces écoulements, et permettant de maintenir une biodiversité au sein des continuums aquatiques est la suivante : amandier méditerranéen, saule, frêne méditerranéen, cornouiller, fusain d'Europe, églantier, prunelier, érable de Montpellier, laurier noble, phylaire à feuilles étroites, genets d'Espagne (Cf. liste reportée en annexe 4 du présent règlement).

Dans ces zones, les constructions ou clôtures doivent être implantées à au moins 4 mètres du haut de berge. Des clôtures perméables sont obligatoires pour permettre la circulation de la faune.

UE-II.4. Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des

emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte par le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Le nombre de place de stationnement de véhicules ne doit pas être inférieur à :

- pour le logement de fonction : 2 places de stationnement aménagé sur la propriété,
- pour les industries : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher,
- pour les bureaux, commerce de gros : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher,
- pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics nécessaires à la zone, le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation du besoin en stationnement et au regard de la règle ci-dessus.

Le stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m² minimum par logement,
- industries, bureaux et commerce de gros : un ratio de deux places par tranche de 100 m² de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher des réserves,
- constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation.

Titre 3 - Equipement et réseaux

UE-III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UE-III.2. Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les paramètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Eau usées :

Dans toutes les zones, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En sous-secteur UEa :

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les secteurs d'assainissement autonome sont autorisés à condition de respecter la législation en vigueur. Un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols.

Eau usées non domestiques :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

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

Piscines

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément à l'article R1331-2 du code de la santé publique. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées. Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la source ou raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

Les écoulements de surface, après saturation des réseaux de collecte s'ils existent et pour des événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur), doivent être dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir :

-la rétention,

-l'infiltration ou l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire, en application des prescriptions du service gestionnaire et de l'annexe 4.4. du présent PLU.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur. Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Corridor linéaire aquatique et bande de biodiversité associée

Dans cet espace, l'association de deux types de végétation (bande enherbée et ripisylve) est conseillée. Quelle que soit la fonction visée, les zones dénudées doivent être ressemées ou replantées.

Les zones tampons, qu'elles soient enherbées ou boisées, peuvent comprendre outre les bandes enherbées proprement dites, des prairies permanentes, des talus, des haies, des ripisylves, des bois. Les arbres de hautes tiges doivent être plantés à une distance minimale de 2 mètres des cours d'eau.

La palette végétale arborée et arbustive recommandée le long des cours de ces écoulements, et permettant de maintenir une biodiversité au sein des continuums aquatiques est la suivante : amandier méditerranéen, saule, frêne méditerranéen, cornouiller, fusain d'Europe, églantier, prunelier, érable de Montpellier, laurier noble, phylaire à feuilles étroites, genets d'Espagne. (cf. liste d'espèces en annexe 4).

Dans ces zones les constructions et clôtures doivent être implantées à au moins 4 mètres du haut de berge. Il sera privilégié des clôtures perméables à la circulation de la faune.

Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Réseaux de communication électroniques

Toute opération devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Défense incendie

Pour être constructible, toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé au moins à 150 mètres par les voies praticables et dont le débit est conforme à la réglementation en vigueur.

Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Dispositions applicables à la zone UT : zone urbaine réservée aux activités de tourisme et loisirs

Titre 1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

UT-I.1. Occupations et utilisation du sol interdites

Toutes nouvelles constructions et installations sont interdites sauf celles visées à l'article UT2 ci-dessous.

Dans les zones de réservoir biologique identifiées aux documents graphiques, sont interdits :

- les dépôts de toutes natures,
- les clôtures constituées de haies vives dont les essences ne sont pas locales,
- les clôtures infranchissables par la petite faune,
- les coupes et abattage d'arbres constituant la ripisylve.

Dans les zones à risques identifiées aux documents graphiques, sont de plus interdit(e)s :

- dans les zones de risque « inondation par débordement de cours d'eau » identifiées au PPRi : les occupations des sols interdites dans le règlement du PPRi (se reporter à l'annexe 4.1.1. du présent PLU et annexe 1 du présent règlement) ;
- dans les zones de risque « d'érosion de berge » : dans un franc-bord de 10 mètres appliqué à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique et répertorié sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite. Ces zones viennent se superposer à la prise en compte des aléas « débordement de cours d'eau » et « ruissellement pluvial ».
- dans les zones soumises à un aléa minier d'effondrement localisé fort et moyen : toute nouvelle construction.
- dans les zones soumises à un aléa associé aux dépôts miniers (terrils) : de ravinement, de glissement superficiel, d'écroulement rocheux, d'érosion de pied et de feux, quel que soit le niveau d'aléa toute nouvelle construction.
- dans les zones rendues inconstructibles au document graphique liées au risque glissement de terrain : toute nouvelle construction.

UT-I.2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admises sous conditions :

- les équipements d'intérêt collectifs et services publics nécessaires à la zone,
- les équipements sportifs liés au fonctionnement du camping,
- les hébergements hôteliers et touristiques, les établissements de restauration, liés au fonctionnement de la zone,

- les constructions à usage d'artisanat et commerces de détail sous réserve d'être justifiées par le fonctionnement de la zone, et qu'elles n'excèdent pas 100 m² de surface de plancher,
- les habitations nécessaires au gardiennage du camping sous réserve qu'elles n'excèdent pas 100 m² de surface de plancher, et qu'elles fasse partie intégrante du bâtiment d'activité, dans la limite d'un logement par activité,
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, hormis les structures d'hébergement, liées exclusivement à l'activité du camping ainsi que les installations sportives à condition qu'il n'y ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées,
- les annexes à l'habitation sous réserve sous réserve qu'elles n'excèdent pas 20 m² et qu'elles soient intégrées au bâtiment d'habitation,
- les aires de stationnement ouvertes au public liées à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone.
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation des constructions, voies et réseaux autorisés,
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenue au préalable une autorisation de voirie.

Sont admis les aires de campings.

Dans les zones de réservoir biologique identifiées aux documents graphiques, les constructions sont autorisées sous conditions :

- que leur implantation se fasse à l'écart des lisières forestières et qu'elles garantissent la bonne circulation de la grande faune,
- qu'elles produisent peu de nuisances sonores, visuelles et lumineuses.

Les travaux réalisés au sein de ces réservoirs biologiques devront privilégier l'usage d'huile végétale biodégradable. Devront être conservés les terrasses et murets, ainsi que les vergers, les haies, arbres isolés.

Dans les zones à risques identifiées aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UT-I.1. et qui sont admises sous conditions au présent article, doivent respecter les prescriptions suivantes :

- dans les zones de risque « inondation par débordement de cours d'eau » identifiées au PPRI : respecter les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi qu'aux dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes (se reporter à l'annexe **4.1.1.** du présent PLU et annexe 1 du présent règlement).
- dans les zones soumises à un aléa minier :
 - **d'effondrement localisé de niveau faible ou un aléa tassement faible** : respecter les prescriptions telles que définies dans la circulaire du 06 janvier 2012 reporté en annexe **2** du présent règlement ;
 - **d'effondrement localisé de niveau fort ou moyen** : uniquement pour les constructions existantes, les changements de destination ou les extensions de moins de 20 m² de surface totale de plancher ou d'emprise au sol sont autorisés.
- Dans les zones constructibles sous conditions au document graphique liées au risque glissement de terrain.

- information de l'existence d'un risque potentiel ;
- -recommandation de réaliser une étude géotechnique de stabilité ;
- -interdiction de procéder à des défrichements ou des coupes rases.

Un document annexé à l'arrêté de décision lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme rappellera ces obligations.

- dans les zones de risque « retrait - gonflement des argiles » : aux dispositions constructives générales et particulières à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes de bâtiments et de maisons individuelles (se reporter à l'annexe **4.11.** du présent PLU).
- Sur l'ensemble de la commune, soumis au risque sismique de niveau 2 (aléa faible) : aux dispositions constructives reportées en annexe **4.9.** du présent PLU.

UT3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Titre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UT-II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Lorsque le règlement graphique ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport à la limite de la zone UT.

Les implantations sont libres à l'intérieur de la zone UT.

Implantation sur le terrain ou l'unité foncière :

Sur une même unité foncière, les constructions à usage d'annexes à l'habitation devront être intégrées aux locaux d'habitation.

Volumétrie et hauteur

La hauteur des constructions à édifier, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture, ne doit pas excéder une hauteur de 7,50 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout de la toiture.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant. Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante.

UT-II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur qualité urbaine, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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 et paysagères.

Qualité urbaine :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les annexes, aires de stationnement, seront implantés à l'arrière des parcelles de façon à ne pas être visible depuis l'espace public. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

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

Remblais et déblais :

Les constructions devront coller en profil au sol au plus près du terrain naturel en équilibrant dans leur réalisation les remblais et les déblais. Les bâtiments doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. Les talus devront être le plus long possible pour retrouver la pente du terrain naturel. Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les remblais de terres sont supérieurs à 2 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées ;
- si les enrochements de type routier sont hors d'échelle par rapport aux paysages.

Qualité architecturale :

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

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

La volumétrie des bâtiments à édifier doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureau, commerce, habitat). Les camouflages de structures devront être évités.

Les couleurs des matériaux devront permettre une insertion harmonieuse dans le paysage.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Clôture :

Afin de conserver la continuité architecturale de la rue, les clôtures seront constituées sur toute hauteur d'un grillage de préférence doublé d'une haie d'essences locales. La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètres par rapport au terrain naturel.

A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales sont à privilégier.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Qualité environnementale et paysagère

Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

UT-II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Plantations et espaces verts :

Les surfaces libres de constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins 10% de l'unité foncière. Les essences utilisées pour les plantations doivent être constituées d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Elles seront composées d'essences locales et variées. Les essences seront choisies dans la liste figurant en annexe 4 du présent règlement.

Pour lutter contre les plantes invasives (la renouée du japon, l'ambroisie, la canne de Provence ...), il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement végétalisés et les abords plantés. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

Gestion des eaux pluviales :

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le réseau si il existe ou vers le milieu naturel.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire.

L'utilisation de techniques alternatives pour compenser l'imperméabilisation (voir doctrine départementale et annexe 4.4. du PLU) sera recherchée. Pour chaque projet, une ou plusieurs techniques alternatives peuvent être utilisées pour gérer les eaux pluviales. Les grands principes à respecter sont de ne pas concentrer, d'éviter le ruissellement et de gérer l'eau au plus près du point de chute.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau pluvial communal ou au milieu naturel.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est supérieure à 1 hectare

Le projet dont la surface totale augmentée du bassin versant intercepté est supérieure à 1 ha doit faire l'objet d'une procédure EAU au titre du code de l'environnement.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 l / m² imperméabilisé ;
- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ;
- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est inférieure à 1 hectare

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. La faisabilité de l'infiltration dans le sol devra être étudiée dans le cadre d'études spécifiques comprenant la réalisation de tests de perméabilité, un descriptif de l'incidence du projet sur la ou les nappes concernées ainsi qu'une évaluation des risques de colmatage.

Concernant les volumes et débits à rejeter, il conviendra de se référer à l'annexe du zonage pluvial.

Corridor linéaire aquatique et bande de biodiversité associée

Dans cet espace, l'association de deux types de végétation (bande enherbée et ripisylve) est conseillée. Quelle que soit la fonction visée, les zones dénudées doivent être ressemées ou replantées.

Les zones tampons, qu'elles soient enherbées ou boisées, peuvent comprendre outre les bandes enherbées proprement dites, des prairies permanentes, des talus, des haies, des ripisylves, des bois. Les arbres de hautes tiges doivent être plantés à une distance minimale de 2 mètres des cours d'eau.

La palette végétale arborée et arbustive recommandée le long des cours de ces écoulements, et permettant de maintenir une biodiversité au sein des continuums aquatiques est la suivante : amandier méditerranéen, saule, frêne méditerranéen, cornouiller, fusain d'Europe, églantier, prunelier, érable de Montpellier, laurier noble, phylaire à feuilles étroites, genets d'Espagne.

Dans ces zones, les constructions et clôtures doivent être implantées à au moins 4 mètres du haut de berge. Des clôtures perméables sont obligatoires pour permettre la circulation de la faune.

UT-II.4. Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte par le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Titre 3 - Equipement et réseaux

UT-III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UT-III.2. Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Eaux usées non domestiques :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

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

Piscines :

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément à l'article R1331-2 du code de la santé publique. Celles-ci doivent dans la

mesure du possible, être infiltrées sur place et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées. Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la source ou raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

Les écoulements de surface, après saturation des réseaux de collecte s'ils existent et pour des événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur), doivent être dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir :

-la rétention,

-l'infiltration ou l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire, en application des prescriptions du service gestionnaire et de l'annexe 4.4. du présent PLU.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur. Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Corridor linéaire aquatique - continuum

Quelle que soit la typologie de l'écoulement, à aucun moment le passage du cours d'eau ne doit être réduit, dévié ou interrompu. Des possibilités de construction à proximité de ces écoulements peuvent être envisagées à condition de réaliser une étude hydraulique qui donne des mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées.

Les busages seront évités et les vieux réseaux préférentiellement **conservés à surface libre**. Le projet de busage de tout fossé mitoyen ou non nécessite une déclaration préalable qui en définira les caractéristiques. Ainsi, les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Dans le cas de traversées (création d'ouvrage pour le passage de la voirie par exemple) d'un écoulement, l'aménagement fera l'objet d'une étude hydraulique spécifique. Les ouvrages seront transparents et satisferont la continuité écologique.

Les zones tampons prévues en recul des écoulements (au titre du continuum) seront entretenues afin de préserver le libre écoulement des eaux. Les remblais ou autres obstacles à l'écoulement seront interdits dans ces zones.

Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Réseaux de communication électroniques

Toute opération devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé au moins à 150 mètres par les voies praticables et dont le débit est conforme à la réglementation en vigueur.

Déchets

Pour être constructible, toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Dispositions applicables à la zone A

Titre 1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

A-I.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Les occupations ou utilisations non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

La démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 du CU est interdite sauf celle autorisée sous condition à l'article 2.

Dans les zones de réservoir biologique identifiées aux documents graphiques, sont interdits :

- les dépôts de toutes natures,
- les clôtures constituées de haies vives dont les essences ne sont pas locales,
- les clôtures infranchissables par la petite faune,
- les coupes et abattage d'arbres constituant la ripisylve,
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes.

Dans les zones à risques identifiées aux documents graphiques, sont de plus interdit(e)s :

- dans les zones de risque « inondation par débordement de cours d'eau » identifiées au PPRI : les occupations des sols interdites dans le règlement du PPRI (se reporter à l'annexe 4.1.1. du présent PLU et annexe 1 du présent règlement) ;
- dans les zones de risque « d'érosion de berge » : dans un franc-bord de 10 mètres appliqué à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique et répertorié sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite. Ces zones viennent se superposer à la prise en compte des aléas « débordement de cours d'eau » et « ruissellement pluvial ».
- dans les zones soumises à un aléa minier d'effondrement localisé fort et moyen : toute nouvelle construction.
- dans les zones soumises à un aléa associé aux dépôts miniers (terrils) : de ravinement, de glissement superficiel, d'écroulement rocheux, d'érosion de pied et de feux, quel que soit le niveau d'aléa toute nouvelle construction.
- dans les zones rendues inconstructibles au document graphique liées au risque glissement de terrain : toute nouvelle construction.

A-I.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admises sous conditions :

Les travaux et aménagements susceptibles d'être effectués dans les espaces et milieux naturels tels que :

- les travaux dont l'objet, apprécié avec rigueur, est lié à la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, comme certains travaux de stabilisation de dunes, hydrauliques ou forestiers,

- -les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles et pastorales, dès lors que leur localisation dans ces espaces et milieux ne doit pas dénaturer le caractère des lieux.
- les affouillements du sol de plus de 2 mètres de haut et 100 m² de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions enterrées (parking, piscine...) ou de bassins de rétention des eaux pluviales.
- les constructions nécessaires au service public et les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs à condition d'être nécessaires à la gestion, à la mise en valeur des espaces naturels ou à la mise en œuvre des énergies renouvelables ou que leurs localisations géographiques dans la zone soient imposées par leurs fonctionnements.
- les constructions à usage agricole à condition d'être nécessaire à l'activité agricole,
- la démolition partielle de bâtiment protégé au titre de l'article L 151-19° du CU peut être admise sous réserve de ne pas mettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à usage de logement, sans changement de destination, sans création de nouveau logement, en respectant les conditions suivantes :
 - l'extension de l'habitation existante est limitée à 40% de la surface de plancher et ne doit pas dépasser pas 180 m² de surface de plancher (existant + extension). L'emprise des constructions existantes et des extensions ne devra pas dépasser 30%.
- les constructions à usage d'habitation à condition :
 - que la surface de plancher ne dépasse pas 180 m² (existant + extension) et qu'elles soient liées à l'exploitation agricole et nécessaire à leur fonctionnement,
 - qu'en cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, elles soient réalisées à proximité de ceux-ci (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité).
- les annexes à l'habitation sous réserve qu'elles soient limitées à un bâtiment sur la même unité foncière et qu'elles soient situées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment d'habitation et que leur surface de plancher n'excède pas 25 m². De plus, l'emprise au sol des annexes ne devra pas dépasser 25 m².
- les piscines liées à l'habitation sous réserve de respecter les articles A-II-1 du présent règlement,
- les services publics et les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.

L'aménagement et la restauration des bâtiments remarquables repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du CU sont autorisés dans les conditions prévues à l'article 11 sans entraîner la création de nouveaux logements.

Eléments de paysage au titre de l'article L 151-19° du CU au titre des secteurs paysagers :

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, est composée d'espaces boisés ou de haies existants qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Toute construction y est interdite. Tout projet (abattage et coupe d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à

replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversées de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles.

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. L'obligation de replantation ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ces secteurs, les règles de débroussaillage s'appliquent (se référer à l'annexe 4.12 du présent PLU).

Dans les zones de réservoir biologique identifiées aux documents graphiques, les constructions sont autorisées sous conditions :

- que leur implantation se fasse à l'écart des lisières forestières et qu'elles garantissent la bonne circulation de la grande faune,
- qu'elles produisent peu de nuisances sonores, visuelles et lumineuses,
- qu'elles ne soient pas interdites par l'article A-I-1.

Les travaux réalisés au sein de ces réservoirs biologiques devront privilégier l'usage d'huile végétale biodégradable. Devront être conservés les terrasses et murets, ainsi que les vergers, les haies, arbres isolés.

Dans les zones à risques identifiées aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article A-I.1. et qui sont admises sous conditions au présent article, doivent respecter les prescriptions suivantes :

- dans les zones de risque « inondation par débordement de cours d'eau » identifiées au PPRI : respecter les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi qu'aux dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes (se reporter à l'annexe **4.1.1.** du présent PLU et annexe 1 du présent règlement).
- dans les zones soumises à un aléa minier :
 - **d'effondrement localisé de niveau faible ou un aléa tassement faible** : respecter les prescriptions telles que définies dans la circulaire du 06 janvier 2012 reporté en annexe **2** du présent règlement ;
 - **d'effondrement localisé de niveau fort ou moyen** : uniquement pour les constructions existantes, les changements de destination ou les extensions de moins de 20 m² de surface totale de plancher ou d'emprise au sol sont autorisés.
- Dans les zones constructibles sous conditions au document graphique liées au risque glissement de terrain.
 - information de l'existence d'un risque potentiel ;
 - recommandation de réaliser une étude géotechnique de stabilité ;
 - interdiction de procéder à des défrichements ou des coupes rases.

Un document annexé à l'arrêté de décision lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme rappellera ces obligations.

- dans les zones de risque « retrait - gonflement des argiles » : aux dispositions constructives générales et particulières à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes de bâtiments et de maisons individuelles (se reporter à l'annexe **4.11.** du présent PLU).
- Sur l'ensemble de la commune, soumis au risque sismique de niveau 2 (aléa faible) : aux dispositions constructives reportées en annexe **4.9.** du présent PLU.

A-I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Titre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A-II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.
- le long des roubines et cours d'eaux, à une distance minimale de 10 mètres des berges.

Au-delà des marges de recul identifiées le long des RD 130 et 746, les constructions doivent s'implanter à au moins 15 mètres de l'axe de voie. A l'intérieur des marges de recul identifiées au document graphique, tout nouvel accès le long de la RD 746 est soumis à l'avis du gestionnaire.

Au-delà des marges de recul identifiées le long de la RD 51 aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à au moins 25 mètres de l'axe de voie. A l'intérieur de cette marge de recul, tout nouvel accès depuis la route départementale est soumis à l'avis du gestionnaire.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Implantation sur une même unité foncière :

Les bâtiments neufs doivent être implantés à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment déjà existant, s'il existe.

Les annexes à l'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment à usage d'habitation.

Les piscines devront être implantées à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment à usage d'habitation.

L'emprise au sol des annexes ne devra pas dépasser 25 m².

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 30% (construction existante+ extension).

Volumétrie et hauteur :

La hauteur des extensions des constructions existantes définies à l'article A-I-2, ne doit pas excéder 7,50 m pour la hauteur à l'égout et 9 mètres au faîtage pour l'habitation.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation possédant des caractéristiques de fonctionnement nécessitant des hauteurs plus importantes.

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit sans jamais excéder 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètres sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture déjà existant. Dans ce cas, la hauteur devra respecter la hauteur de la clôture préexistante.

La surface de bassin de la piscine ne doit pas être supérieure à 20 mètres carrés.

Implantation par rapport aux espaces naturels forestiers :

Les espaces de transition reportés sur le règlement graphique d'une profondeur de 50 mètres constituent une distance de sécurité à respecter entre les constructions et les massifs boisés. Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé y sont obligatoires.

A-II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur qualité urbaine, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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 et paysagères.

Qualité urbaine :

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. L'extension des constructions existantes devra en particulier respecter les proportions et le rythme des structures de la construction existante.

Remblais et déblais :

Les constructions devront coller en profil au sol au plus près du terrain naturel en équilibrant dans leur réalisation les remblais et les déblais. Les bâtiments doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. Les talus devront être le plus long possible pour retrouver la pente du terrain naturel. Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les remblais de terres sont supérieurs à 2 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées ;
- si les enrochements de type routier sont hors d'échelle par rapport aux paysages.

Matériaux de construction :

Toute utilisation de matériaux d'aspect précaire ou préfabriqué est interdite dans toute construction.

Toutes les constructions en béton cellulaire, parpaing, brique monomur, doivent être enduites et ne peuvent être laissées apparentes. Le béton banché ou préfabriqué peut rester sans enduit sous réserve de la garantie de la qualité de finition.

Toitures et couvertures :

Les matériaux de couvertures devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes.

Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels, justifiés par l'architecture et/ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis sous réserve d'être en accord avec les caractéristiques dominantes de la commune et de leur bonne intégration à l'environnement.

Clôture :

Les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures ajourées ne doivent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale et à condition qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement hydraulique de la zone.

Les murs de clôture doivent être perméables pour permettre la circulation de la petite faune. Les murs bétonnés lisses d'une hauteur supérieure à 40 cm sont interdits. Les haies de clôtures seront constituées d'essence locales et variées, non répertoriées comme envahissantes. Une haie doit être composée d'au moins 3 essences différentes.

Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Climatiseurs – antennes paraboliques

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Aucun élément ne doit être visible depuis l'espace public.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

Qualité environnementale et paysagère :

Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique :

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, mini éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 du CU et identifiés par un rectangle numéroté sur le document graphique :

Dispositions générales

Les adaptations des bâtiments protégés doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment (architecture et destination d'origine).

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensemble désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués. L'ensemble des fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exception de toute construction nouvelle, sauf cas particulier motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

Toiture et couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements, sont interdits.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures sont à conserver, à restituer ou reconstituer. Les composantes essentielles (portes de grange, devantures, ouvertures anciennes, doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, est interdit toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux ou urbains sortis de leur contexte. Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques sont interdits. Dans le cas, où les nécessités fonctionnelles du bâtiment imposent des créations d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, on privilégiera des interventions contemporaines sobres.

Menuiserie

Dans la mesure du possible, les menuiseries sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. La transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

Ravalement

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaître la mémoire de sa destination d'origine.

A-II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Plantation et espaces verts :

Les haies seront constituées d'essence locales et variées, non répertoriées comme envahissantes. Une haie doit être composée d'au moins 3 essences différentes.

Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement plantés. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

Gestion des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le réseau si il existe ou vers le milieu naturel.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire.

L'utilisation de technique alternatives pour compenser l'imperméabilisation (voir doctrine départementale et annexe 4.4. du PLU) sera recherchée. Pour chaque projet, une ou plusieurs techniques alternatives peuvent être utilisées pour gérer les eaux pluviales. Les grands principes à respecter sont de ne pas concentrer, d'éviter le ruissellement et de gérer l'eau au plus près du point de chute.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau pluvial communal ou au milieu naturel.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est supérieure à 1 hectare

Le projet dont la surface totale augmentée du bassin versant intercepté est supérieure à 1 ha doit faire l'objet d'une procédure EAU au titre du code de l'environnement.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 l / m² imperméabilisé ;
- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ;
- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est inférieure à 1 hectare

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. La faisabilité de l'infiltration dans le sol devra être étudiée dans le cadre d'études spécifiques comprenant la réalisation de tests de perméabilité, un descriptif de l'incidence du projet sur la ou les nappes concernées ainsi qu'une évaluation des risques de colmatage.

Concernant les volumes et débits à rejeter, il conviendra de se référer à l'annexe du zonage pluvial.

Corridor linéaire aquatique et bande de biodiversité associée

Dans cet espace, l'association de deux types de végétation (bande enherbée et ripisylve) est conseillée. Quelle que soit la fonction visée, les zones dénudées doivent être ressemées ou replantées.

Les zones tampons, qu'elles soient enherbées ou boisées, peuvent comprendre outre les bandes enherbées proprement dites, des prairies permanentes, des talus, des haies, des ripisylves, des bois. Les arbres de hautes tiges doivent être plantés à une distance minimale de 2 mètres des cours d'eau.

La palette végétale arborée et arbustive recommandée le long des cours de ces écoulements, et permettant de maintenir une biodiversité au sein des continuums aquatiques est la suivante : amandier méditerranéen, saule, frêne méditerranéen, cornouiller, fusain d'Europe, églantier, prunelier, érable de Montpellier, laurier noble, phylaire à feuilles étroites, genets d'Espagne. (cf. liste d'espèces en annexe 4).

Dans ces zones les constructions et clôtures doivent être implantées à au moins 4 mètres du haut de berge. Il sera privilégié des clôtures perméables à la circulation de la faune.

A-II.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules y compris des deux roues, correspondant aux besoins des extensions des constructions existantes et des services publics définis à l'article A-I.2 doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Titre 3 - Equipement et réseaux

A-III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

A-III.2. Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Eaux usées :

En l'absence de réseau public d'assainissement et en raison du relief et de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome est autorisée à condition qu'il soit conforme aux exigences de la réglementation sanitaire en vigueur. La filière et les caractéristiques du système d'assainissement doivent être définies à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, à la charge du demandeur. L'évacuation des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Eaux usées non domestiques :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

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

Piscines :

Le rejet des eaux de vidange de piscines doit être réalisé par infiltration sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées. Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la source ou raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

Les écoulements de surface, après saturation des réseaux de collecte s'ils existent et pour des événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur), doivent être dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir :

- la rétention,
- l'infiltration ou l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire, en application des prescriptions du service gestionnaire et de l'annexe 4.4. du présent PLU.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le réseau si il existe ou vers le milieu naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Corridor linéaire aquatique - continuum

Quelle que soit la typologie de l'écoulement, à aucun moment le passage du cours d'eau ne doit être réduit, dévié ou interrompu. Des possibilités de construction à proximité de ces écoulements peuvent être envisagées à condition de réaliser une étude hydraulique qui donne des mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées.

Les busages seront évités et les vieux réseaux préférentiellement conservés à surface libre. Le projet de busage de tout fossé mitoyen ou non nécessite une déclaration préalable qui en définira les caractéristiques. Ainsi, les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Dans le cas de traversées (création d'ouvrage pour le passage de la voirie par exemple) d'un écoulement, l'aménagement fera l'objet d'une étude hydraulique spécifique. Les ouvrages seront transparents et satisferont la continuité écologique.

Les zones tampons prévues en recul des écoulements (au titre du continuum) seront entretenues afin de préserver le libre écoulement des eaux. Les remblais ou autres obstacles à l'écoulement seront interdits dans ces zones.

Electricité - Téléphonie :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui.

Défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé à au moins 150 mètres par les voies praticables et dont le débit est conforme à la réglementation en vigueur.

Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Dispositions applicables à la zone N

Titre 1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

N-I.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Les occupations ou utilisations non mentionnées à l'article 2 du présent titre 1 sont interdites.

La démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 du CU est interdite sauf celle autorisée sous condition à l'article 2.

Dans les périmètres de protection de captage du Plô reportés sur le règlement graphique, se référer à l'annexe 4.1.2. du PLU pour les dispositions constructives.

Dans les zones de réservoir biologique identifiées aux documents graphiques, sont interdits :

- les dépôts de toutes natures,
- les clôtures constituées de haies vives dont les essences ne sont pas locales,
- les clôtures infranchissables par la petite faune,
- les coupes et abattage d'arbres constituant la ripisylve,
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes.

Dans les zones à risques identifiées aux documents graphiques, sont de plus interdit(e)s :

- dans les zones de risque « inondation par débordement de cours d'eau » identifiées au PPRI : les occupations des sols interdites dans le règlement du PPRI (se reporter à l'annexe 4.1.1. du présent PLU et annexe 1 du présent règlement) ;
- dans les zones de risque « d'érosion de berge » : dans un franc-bord de 10 mètres appliqué à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique et répertorié sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite. Ces zones viennent se superposer à la prise en compte des aléas « débordement de cours d'eau » et « ruissellement pluvial ».
- dans les zones soumises à un aléa minier d'effondrement localisé fort et moyen : toute nouvelle construction.
- dans les zones soumises à un aléa associé aux dépôts miniers (terrils) : de ravinement, de glissement superficiel, d'écroulement rocheux, d'érosion de pied et de feux, quel que soit le niveau d'aléa toute nouvelle construction.
- dans les zones rendues inconstructibles au document graphique liées au risque glissement de terrain : toute nouvelle construction.

N-I.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admises sous conditions :

Les travaux et aménagements susceptibles d'être effectués dans les espaces et milieux naturels tels que :

- les travaux dont l'objet, apprécié avec rigueur, est lié à la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, comme certains travaux de stabilisation de dunes, hydrauliques ou forestiers,
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières, dès lors que leur localisation dans ces espaces et milieux ne doit pas dénaturer le caractère des lieux.
- les affouillements du sol de plus de 2 mètres de haut et 100 m² de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions enterrées (parking, piscine...) ou de bassins de rétention des eaux pluviales.
- les constructions nécessaires au service public et les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs à condition d'être nécessaires à la gestion, à la mise en valeur des espaces naturels ou à la mise en œuvre des énergies renouvelables ou que leurs localisations géographiques dans la zone soient imposées par leurs fonctionnements.
- les constructions à usage agricole à condition d'être nécessaire à l'activité agricole,
- la démolition partielle de bâtiment protégé au titre de l'article L 151-19° du CU peut être admise sous réserve de ne pas mettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à usage de logement, sans changement de destination, sans création de nouveau logement, en respectant les conditions suivantes :
 - l'extension de l'habitation existante est limitée à 40% de la surface de plancher et ne doit pas dépasser pas 180 m² de surface de plancher (existant + extension). L'emprise des constructions existantes et des extensions ne devra pas dépasser 30%.
- les constructions à usage d'habitation à condition :
 - que la surface de plancher ne dépasse pas 180 m² (existant + extension) et qu'elles soient liées à l'exploitation agricole et nécessaire à leur fonctionnement,
 - qu'en cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, elles soient réalisées à proximité de ceux-ci (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité).
- les annexes à l'habitation sous réserve qu'elles soient limitées à un bâtiment sur la même unité foncière et qu'elles soient situées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment d'habitation et que leur surface de plancher n'excède pas 25 m². De plus, l'emprise au sol des annexes ne devra pas dépasser 25 m².
- les piscines liées à l'habitation sous réserve de respecter les articles N-II-2 du présent règlement,
- les constructions nécessaires à l'exploitation forestière,
- les services publics et les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.

L'aménagement et la restauration des bâtiments remarquables repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du CU sont autorisés dans les conditions prévues à l'article 11 sans entraîner la création de nouveaux logements.

Dans les zones de réservoir biologique identifiées aux documents graphiques, les constructions sont autorisées sous conditions :

- que leur implantation se fasse à l'écart des lisières forestières et qu'elles garantissent la bonne circulation de la grande faune,
- qu'elles produisent peu de nuisances sonores, visuelles et lumineuses,
- qu'elles ne soient pas interdites à l'article N-1-1.

Les travaux réalisés au sein de ces réservoirs biologiques devront privilégier l'usage d'huile végétale biodégradable. Devront être conservés les terrasses et murets, ainsi que les vergers, les haies, arbres isolés.

Dans les zones à risques identifiées aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article N-I.1. et qui sont admises sous conditions au présent article, doivent respecter les prescriptions suivantes :

- dans les zones de risque « inondation par débordement de cours d'eau » identifiées au PPRI : respecter les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi qu'aux dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes (se reporter à l'annexe **4.1.1.** du présent PLU et annexe 1 du présent règlement).
- dans les zones soumises à un aléa minier :
 - **d'effondrement localisé de niveau faible ou un aléa tassement faible** : respecter les prescriptions telles que définies dans la circulaire du 06 janvier 2012 reporté en annexe **2** du présent règlement ;
 - **d'effondrement localisé de niveau fort ou moyen** : uniquement pour les constructions existantes, les changements de destination ou les extensions de moins de 20 m² de surface totale de plancher ou d'emprise au sol sont autorisés.
- Dans les zones constructibles sous conditions au document graphique liées au risque glissement de terrain.
 - information de l'existence d'un risque potentiel ;
 - recommandation de réaliser une étude géotechnique de stabilité ;
 - interdiction de procéder à des défrichements ou des coupes rases.

Un document annexé à l'arrêté de décision lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme rappellera ces obligations.

- dans les zones de risque « retrait - gonflement des argiles » : aux dispositions constructives générales et particulières à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes de bâtiments et de maisons individuelles (se reporter à l'annexe **4.11.** du présent PLU).
- Sur l'ensemble de la commune, soumis au risque sismique de niveau 2 (aléa faible) : aux dispositions constructives reportées en annexe **4.9.** du présent PLU.

N-I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Titre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N-II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.
- le long des roudines et cours d'eaux, à une distance minimale de 10 mètres des berges.

Le long des RD 17 et 130, les constructions doivent s'implanter à au moins 15 mètres de l'axe de voie. A l'intérieur des marges de recul identifiées sur le document graphique, tout nouvel accès depuis les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire.

Au-delà des marges de recul identifiées le long de la RD 51 aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à au moins 25 mètres de l'axe de voie. A l'intérieur de cette marge de recul, tout nouvel accès depuis la route départementale est soumis à l'avis du gestionnaire.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Implantation sur une même unité foncière :

Les bâtiments neufs doivent être implantés à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment déjà existant.

Les annexes à l'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment à usage d'habitation, s'il existe.

Les piscines devront être implantées à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment à usage d'habitation.

L'emprise au sol des annexes ne devra pas dépasser 25 m².

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 30% (bâtiment existant + extension).

Volumétrie et hauteur :

La hauteur des extensions des constructions existantes définies à l'article N-I-2, ne doit pas excéder 7,50 m pour la hauteur à l'égout et 9 mètres au faîtage pour l'habitation.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation possédant des caractéristiques de fonctionnement nécessitant des hauteurs plus importantes.

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit sans jamais excéder 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètres sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture déjà existant. Dans ce cas, la hauteur devra respecter la hauteur de la clôture préexistante.

La surface de bassin de la piscine ne doit pas être supérieure à 20 mètres carrés.

Implantation par rapport aux espaces naturels forestiers :

Les espaces de transition reportés sur le règlement graphique d'une profondeur de 50 mètres constituent une distance de sécurité à respecter entre les constructions et les massifs boisés. Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé y sont obligatoires.

N-II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur qualité urbaine, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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 et paysagères.

Qualité urbaine :

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. L'extension des constructions existantes devra en particulier respecter les proportions et le rythme des structures de la construction existante.

Remblais et déblais :

Les constructions devront coller en profil au sol au plus près du terrain naturel en équilibrant dans leur réalisation les remblais et les déblais. Les bâtiments doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. Les talus devront être le plus long possible pour retrouver la pente du terrain naturel. Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les remblais de terres sont supérieurs à 2 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées ;
- si les enrochements de type routier sont hors d'échelle par rapport aux paysages.

Qualité architecturale :

Matériaux de construction :

Toute utilisation de matériaux d'aspect précaire ou préfabriqué est interdite dans toute construction.

Toutes les constructions en béton cellulaire, parpaing, brique monomur, doivent être enduites et ne peuvent être laissées apparentes. Le béton banché ou préfabriqué peut rester sans enduit sous réserve de la garantie de la qualité de finition.

Toitures et couvertures :

Les matériaux de couvertures devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes.

Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels, justifiés par l'architecture et/ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis sous réserve d'être en accord avec les

caractéristiques dominantes de la commune et de leur bonne intégration à l'environnement.

Clôture :

Les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures ajourées ne doivent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale et à condition qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement hydraulique de la zone.

Les murs de clôture doivent être perméables pour permettre la circulation de la petite faune. Les murs bétonnés lisses d'une hauteur supérieure à 40 cm sont interdits. Les haies de clôtures seront constituées d'essence locales et variées, non répertoriées comme envahissantes. Une haie doit être composée d'au moins 3 essences différentes.

Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Climatiseurs – antennes paraboliques

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Aucun élément ne doit être visible depuis l'espace public.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

Qualité environnementale et paysagère :

Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique :

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, mini éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 du CU et identifiés par un rectangle numéroté sur le document graphique :

Dispositions générales

Les adaptations des bâtiments protégés doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment (architecture et destination d'origine).

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensemble désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués. L'ensemble des fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exception de toute construction nouvelle, sauf cas particulier motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

Toiture et couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements, sont interdits.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures sont à conserver, à restituer ou reconstituer. Les composantes essentielles (portes de grange, devantures, ouvertures anciennes, doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, est interdit toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux ou urbains sortis de leur contexte. Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques sont interdits. Dans le cas, où les nécessités fonctionnelles du bâtiment imposent des créations d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, on privilégiera des interventions contemporaines sobres.

Menuiserie

Dans la mesure du possible, les menuiseries sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. La transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

Ravalement

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaître la mémoire de sa destination d'origine.

N-II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Plantation et espaces verts :

Les haies seront constituées d'essence locales et variées, non répertoriées comme envahissantes. Une haie doit être composée d'au moins 3 essences différentes.

Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement plantés. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers

est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

Gestion des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le réseau si il existe ou vers le milieu naturel.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire.

L'utilisation de technique alternatives pour compenser l'imperméabilisation (voir doctrine départementale et annexe 4.4. du PLU) sera recherchée. Pour chaque projet, une ou plusieurs techniques alternatives peuvent être utilisées pour gérer les eaux pluviales. Les grands principes à respecter sont de ne pas concentrer, d'éviter le ruissellement et de gérer l'eau au plus près du point de chute.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau pluvial communal ou au milieu naturel.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est supérieure à 1 hectare

Le projet dont la surface totale augmentée du bassin versant intercepté est supérieure à 1 ha doit faire l'objet d'une procédure EAU au titre du code de l'environnement.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 l / m² imperméabilisé ;
- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ;
- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est inférieure à 1 hectare

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. La faisabilité de l'infiltration dans le sol devra être étudiée dans le cadre d'études spécifiques comprenant la réalisation de tests de perméabilité, un descriptif de l'incidence du projet sur la ou les nappes concernées ainsi qu'une évaluation des risques de colmatage.

Concernant les volumes et débits à rejeter, il conviendra de se référer à l'annexe du zonage pluvial.

Corridor linéaire aquatique et bande de biodiversité associée

Dans cet espace, l'association de deux types de végétation (bande enherbée et ripisylve) est conseillée. Quelle que soit la fonction visée, les zones dénudées doivent être ressemées ou replantées.

Les zones tampons, qu'elles soient enherbées ou boisées, peuvent comprendre outre les bandes enherbées proprement dites, des prairies permanentes, des talus, des haies, des ripisylves, des bois. Les arbres de hautes tiges doivent être plantés à une distance minimale de 2 mètres des cours d'eau.

La palette végétale arborée et arbustive recommandée le long des cours de ces écoulements, et permettant de maintenir une biodiversité au sein des continuums aquatiques est la suivante : amandier méditerranéen, saule, frêne méditerranéen,

cornouiller, fusain d'Europe, églantier, prunelier, érable de Montpellier, laurier noble, phyllaie à feuilles étroites, genets d'Espagne. (cf. liste d'espèces en annexe 4).

Dans ces zones les constructions et clôtures doivent être implantées à au moins 4 mètres du haut de berge. Il sera privilégié des clôtures perméables à la circulation de la faune.

N-II.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules y compris des deux roues, correspondant aux besoins des extensions des constructions existantes et des services publics définis à l'article A1.2 doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Titre 3 - Equipement et réseaux

N-III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

N-III.2. Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Eaux usées :

En l'absence de réseau public d'assainissement et en raison du relief et de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome est autorisée à condition qu'il soit conforme aux exigences de la réglementation sanitaire en vigueur. La filière et les caractéristiques du système d'assainissement doivent être définies à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, à la charge du demandeur. L'évacuation des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Eaux usées non domestiques :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

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

Piscines :

Le rejet des eaux de vidange de piscines doit être réalisé par infiltration sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées. Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la source ou raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

Les écoulements de surface, après saturation des réseaux de collecte s'ils existent et pour des événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur), doivent être dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir :

- la rétention,
- l'infiltration ou l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire, en application des prescriptions du service gestionnaire et de l'annexe 4.4 du présent PLU.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le réseau si il existe ou vers le milieu naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Corridor linéaire aquatique - continuum

Quelle que soit la typologie de l'écoulement, à aucun moment le passage du cours d'eau ne doit être réduit, dévié ou interrompu. Des possibilités de construction à proximité de

ces écoulements peuvent être envisagées à condition de réaliser une étude hydraulique qui donne des mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées.

Les busages seront évités et les vieux réseaux préférentiellement conservés à surface libre. Le projet de busage de tout fossé mitoyen ou non nécessite une déclaration préalable qui en définira les caractéristiques. Ainsi, les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Dans le cas de traversées (création d'ouvrage pour le passage de la voirie par exemple) d'un écoulement, l'aménagement fera l'objet d'une étude hydraulique spécifique. Les ouvrages seront transparents et satisferont la continuité écologique.

Les zones tampons prévues en recul des écoulements (au titre du continuum) seront entretenues afin de préserver le libre écoulement des eaux. Les remblais ou autres obstacles à l'écoulement seront interdits dans ces zones.

Electricité - Téléphonie :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui.

Défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé à au moins 150 mètres par les voies praticables et dont le débit est conforme à la réglementation en vigueur.

Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

PPRI

Prescriptions risques miniers et circulaire

La Commune de Bessèges est concernée par des aléas risques miniers. L'étude détaillée des aléas risque miniers a été réalisée par GEODERIS en 2015 selon le guide méthodologique (rapport INERIS DRS-06-51198/R01) validé par l'administration et est conforme aux textes réglementaires qui précisent notamment la nature des aléas et risques pris en compte.

Les risques pris en compte (...) sont notamment, les suivants : affaissements, effondrements, fontis, inondations, émanations de gaz dangereux, pollutions des sols ou des eaux, émissions de rayonnements ionisants.

Les aléas retenus sont **l'affaissement progressif, l'effondrement localisé et le tassement.**

Aléa affaissement progressif

L'affaissement se manifeste par un réajustement des terrains de surface induit par l'éboulement de cavités souterraines résultant de l'extraction du minerai. Les désordres, dont le caractère est généralement lent, progressif et souple, prennent la forme d'une dépression topographique qui présente une allure de cuvette, sans rupture cassante importante (des fractures ouvertes sont possibles dans la zone en extension, située sur la bordure de l'affaissement).

Un affaissement minier peut survenir en cas d'exploitation totale, suite au foudroyage des terrains ou au contraire de manière accidentelle en cas de rupture d'ouvrages souterrains au sein d'exploitation partielle (piliers dans le cas d'exploitation par de chambres et piliers abandonnés notamment). Ce type de manifestation concerne aussi bien les exploitations en plateau menées à grande profondeur (plusieurs centaines de mètres) et présentant des extensions horizontales importantes, que les exploitations pentées (ou éventuellement filoniennes) profondes ayant laissé des vides résiduels importants après extraction.

L'amplitude maximale de l'affaissement est directement proportionnelle à l'ouverture des travaux souterrains. Le coefficient de proportionnalité dépend notamment de la profondeur des travaux, de la méthode d'exploitation (défruitement) et de traitement des vides (foudroyage ou remblayage). Dans la majorité des cas, les amplitudes maximales observées sont d'ordre décimétrique à métrique.

Aléa effondrement localisé

L'effondrement localisé peut être la conséquence soit de la remontée au jour d'un vide initié en profondeur (fontis sur galerie par exemple) ou encore de la rupture d'une colonne de puits. Il s'agit de l'apparition soudaine en surface d'un cratère d'effondrement dont les caractéristiques géométriques dépendent du phénomène initiateur et du comportement des terrains sus-jacents.

Aléa tassement

Le tassement correspond à la remobilisation ou la recompaction de terrains de surface meubles (dépôts, versos) ou déconsolidés par des travaux miniers souterrains proches de la surface. Ces phénomènes de faible ampleur peuvent être favorisés par des perturbations externes de ces terrains (solicitations statiques ou dynamiques, dues notamment à l'activité humaine ou à des variations hydriques).

Le phénomène de tassement peut survenir sur plusieurs configurations de travaux miniers.

Les interdictions et prescriptions retenus pour chaque aléa sont les suivantes :

		zone urbanisée		zone non urbanisée	
		constructions existantes	nouvelles constructions	constructions existantes	nouvelles constructions
aléa effondrement localisé	fort	Inconstructibles sous conditions : autorisation des changements de destination ou les extensions de moins de 20 m2 de surface de plancher ou d'emprise au sol	inconstructibles	Inconstructibles sous conditions : autorisation des changements de destination ou les extensions de moins de 20 m2 de surface de plancher ou d'emprise au sol	inconstructibles
	moyen		inconstructibles sous conditions (dérogation pour des projets portés par l'Etat ou des collectivités)		
	faible	aménagement sous conditions : dispositions constructives pour les maisons régulières (cf. guide CSTB GUIDE DE DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES POUR LE BATI NEUF SITUE EN ZONE D'ALEA DE TYPE FONTIS DE NIVEAU FAIBLE)			
aléa affaissement progressif	fort				inconstructibles
	moyen	inconstructibles	inconstructibles	inconstructibles	
	faible	Constructibles sous conditions : objectifs de performances et de dispositions constructives (cf. guide de dispositions constructives pour le bâti neuf en zone d'aléa de type affaissement progressif)			
aléa tassement	fort				inconstructibles
	moyen	inconstructibles	inconstructibles	inconstructibles	
	faible	Constructibles sous conditions : objectifs de dispositions constructives stabilité des bâtiments			

Circulaire du 6 janvier 2012

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'écologie, du développement
durable, des transports et du logement

Direction générale de la prévention des risques

Services des risques technologiques

Sous Direction des risques chroniques et du
pilotage

Bureau du sol et du sous-sol

Circulaire du 6 janvier 2012

relative à la prévention des risques miniers résiduels

NOR : DEVP1134619C

(Texte non paru au journal officiel)

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement,

Pour exécution : préfets de région, préfet de police, préfets de département, DREAL, DEAL,
DRIEE, DRIEA, DDT(M)

Pour information : secrétariat général

Résumé : La connaissance des aléas miniers liés aux travaux miniers a largement été développée ces dernières années sur le territoire métropolitain, notamment sur les bassins miniers particuliers, qui sont caractérisés par leur contexte historique et l'importance des exploitations dont ils ont été le siège.

La circulaire du 3 mars 2008, relative aux « objectifs, contenu et élaboration des plans de prévention des risques miniers (PPRM) », préconisait l'interdiction de toute nouvelle construction dans les zones soumises à risque d'effondrement localisé (fontis), quel que soit le niveau d'aléa. Elle permettait cependant quelques aménagements limités dans les « communes contraintes », dont au moins la moitié de la zone urbanisée et/ou constructible était affectée par des aléas naturels, miniers ou technologiques.

Le retour d'expérience a montré la nécessité de faire évoluer les principes réglementaires relatifs à la prise en compte du risque minier résiduel. A cette fin, la direction générale de la prévention des risques (DGPR) a lancé un groupe de travail sur cette question avec la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) de la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGLN) l'INERIS, l'inspection générale des carrières (IGC) de la ville de Paris, Géodéris, le centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB), les DREALs et le centre d'études techniques de l'équipement (CETE) de Metz, laboratoire de Nancy.

La présente circulaire abroge et remplace la circulaire du 3 mars 2008 susvisée. Elle a pour objet, d'une part, d'apporter des éléments méthodologiques de gestion des risques miniers résiduels suite à l'arrêt des exploitations minières, d'autre part, de préciser et d'actualiser les modalités d'élaboration et/ou de révision des PPRM.

Catégorie : Circulaire adressée par le ministre aux services chargés de leur application sous réserve, le cas échéant, de l'examen particulier des situations individuelles

Domaine : écologie, développement durable.

Mots clés liste fermée : aléas miniers, fontis,

Mots clés libres : plans de prévention des risques

affaissement progressif, constructibilité.		miniers.
Texte (s) de référence : art. L. 174-5 du code minier, décret n° 2006-649 modifié du 2 juin 2006 relatif aux travaux miniers, aux travaux de stockage souterrain et à la police des mines et des stockages souterrains, décret n° 2000-547 du 16 juin 2000 relatif à l'application des articles 94 et 95 du code minier.		
Cirulaire abrogée : Cirulaire du 3 mars 2008 relative aux « objectifs, contenu et élaboration des plans de prévention des risques miniers ».		
Date de mise en application : Dès la publication.		
- Pièce(s) annexe(s) : 1		
Publication	☒ B.O.	☒ Site circulaires.gouv.fr ☐ Non publiée

La présente circulaire abroge et remplace celle du 3 mars 2008 relative aux « objectifs, contenu et élaboration des plans de prévention des risques miniers ». Les principes qu'elle définit s'appliquent pour autant qu'ils ne soient pas incompatibles avec ceux édictés par d'autres documents à portée réglementaire, tels que la DTA Lorraine.

Elle a pour objet, d'une part, d'apporter des éléments méthodologiques de gestion des risques miniers résiduels, d'autre part, de préciser et d'actualiser les modalités d'élaboration et/ou de révision des PPRM dans ce même cadre.

Elle résulte des travaux lancés par un groupe associant au niveau national l'administration centrale, les services déconcentrés de l'Etat, et un groupe d'experts, en se focalisant sur deux principaux objectifs :

- la rédaction d'un guide définissant les modalités d'élaboration des PPRM,
- la cartographie des principaux aléas miniers résiduels de type mouvements de terrain résultant de la fin des exploitations.

Ce nouveau texte reprend et actualise les mesures applicables, en tirant les enseignements et le retour d'expérience de la gestion de l'après mine, dont notamment :

- la suppression de la notion de « communes contraintes », que ce soit pour les aléas effondrements localisés ou les aléas affaissements progressifs ;
- la révision des principes réglementaires, en terme de constructibilité dans les zones soumises à des aléas miniers résiduels.

Il réaffirme le principe d'inconstructibilité dans les zones non urbanisées, et la possibilité de rendre constructible certaines zones soumises à aléa dans des cas exceptionnels.

6. PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES

6.1. Principes généraux

Les orientations à retenir reposent sur trois grands principes :

1. Diminuer les risques pour les personnes et assurer leur sécurité ;
2. Permettre une vie locale acceptable tout en limitant les risques pour les biens ;
3. Contenir le risque financier pour la collectivité.

D'une manière plus générale, l'éventualité de survenance d'un aléa minier résiduel ne doit pas conduire à des interdictions globales et systématiques de construire. A titre illustratif, un risque, ayant pour seule conséquence des dégâts matériels, mineurs, de faible importance, peut être toléré dans le souci de maintenir l'activité économique et la cohésion du territoire concerné. En revanche, les risques susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique justifient la mise en œuvre de mesures de prévention et de protection adaptées à la nature et à l'importance de ceux-ci.

Les prescriptions d'un PPRM sont les mesures d'urbanisme, de construction, éventuellement de gestion, voire de traitement de l'aléa qui sont rendues obligatoires.

Les dispositions constructives ne peuvent pas toujours être clairement identifiées. Dans ce cas, le règlement affiche les objectifs de performance à atteindre (en termes de stabilité et de tenue par exemple).

L'article R. 431-16-c du code de l'urbanisme précise que le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre (...) « Lorsque la construction projetée est subordonnée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé, ou rendu immédiatement opposable en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement, (...) une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert agréé certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception ». L'article L. 174-5 du code minier, qui dispose que les PPRM emportent les mêmes effets que les plans de prévention des risques naturels prévisibles, permet d'étendre l'application de l'article R. 431-16-c au PPRM.

Les principaux objectifs des études et les moyens techniques associés sont précisés dans une annexe spécifique du *guide méthodologique d'élaboration des PPRM*.

Le coût des études et de la mise en œuvre des prescriptions sont à la charge du maître d'ouvrage.

Les paragraphes suivants indiquent les principes réglementaires retenus au niveau national par type d'aléa en termes d'interdictions et d'autorisations pour les constructions nouvelles et les bâtiments existants.

Dans le cas de constructions nouvelles, en zones d'aléa minier, il convient de distinguer :

- **les zones non urbanisées**, où la possibilité de construire, fonction du type et du niveau d'aléa, moyennant le respect des conditions définies ci-après, n'est envisageable qu'à titre exceptionnel. Il convient en effet de privilégier tout développement urbain en dehors des zones d'aléa. En tout état de cause, le lieu d'implantation, ainsi que les modalités de réalisation du projet sont le résultat d'une concertation entre les différents acteurs, lors de l'élaboration du PPRM ;
- **les zones urbanisées**, pour lesquelles un projet de construction nouvelle peut être autorisé en fonction du type et du niveau d'intensité de l'aléa moyennant la mise en œuvre des prescriptions du règlement définies dans le cadre du PPRM.

6.2. Principes réglementaires pour l'aléa « mouvements de terrain »

Le PPRM délimite les zones d'interdiction et les zones d'autorisation soumises à prescriptions. Dans ces dernières, il fixe les objectifs de performance des constructions et installations ou définit des prescriptions portant à la fois sur le gabarit des constructions (forme du volume, dimensions, absence de décrochements horizontaux ou verticaux, etc.) et sur la mise en œuvre de techniques particulières de renforcement (profondeur des fondations, pose de joints d'affaissement, chaînage de la superstructure, etc.). Ces prescriptions concernent directement la stabilité et la tenue du clos et couvert des constructions. Le respect de ces objectifs de performance et de ces prescriptions incombe au maître d'ouvrage.

Le PPRM peut émettre des recommandations visant à améliorer le bon comportement de l'ouvrage par des choix constructifs judicieux.

Il doit également prévoir des dispositions relatives à la gestion courante de l'existant. Dans les zones inconstructibles ou de constructibilité limitée, seuls les travaux relatifs à l'entretien et au maintien en l'état des constructions peuvent être autorisés par le règlement du PPRM, sans préjudice du respect des autres dispositions d'urbanisme, tels que :

- les travaux de maintenance (changement de fenêtres, réfection de toiture) ;
- les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort ;
- les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie (ex panneaux solaires) ;
- les travaux destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes handicapées ;
- les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'effondrement localisé ;
- la construction d'annexes non habitables (par exemple les garages, les abris de jardin) disjointes du bâtiment principal ;
- l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires.

En tout état de cause, ces travaux ne doivent pas conduire à une augmentation de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (nouvelles références entrant en vigueur à compter du 1 mars 2012 avec la réforme des surfaces de référence en urbanisme).

Les changements de destination et les extensions de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sont autorisés, avec obligation de mettre en œuvre les prescriptions du PPRM relatives au renforcement du bâti (chaînage, renforcement des fondations, installations de drains, etc.) et à condition que les travaux n'engendrent pas de conséquences en terme de stabilité et de tenue du bâti existant.

Tout projet de grande ampleur, tels que les ouvrages d'art, les aménagements d'infrastructure nécessitant la création d'ouvrages de génie civil, doit faire l'objet d'une étude géotechnique spécifique, proportionnée aux enjeux. Celle-ci évalue l'ampleur prévisible des mouvements de terrain, en vue de définir les dispositions constructives garantissant une tenue pérenne de l'ouvrage vis à vis d'un éventuel aléa minier.

6.2.1. Zones d'aléa « effondrements généralisés »

Ces zones, caractérisées par un phénomène brutal et de grande ampleur, sont inconstructibles. Pour les constructions existantes, des solutions adaptées de maîtrise du risque font l'objet d'un examen particulier par les services de l'Etat.

6.2.2. Zones d'aléa « effondrement localisé »

6.2.2.1. Zones d'aléa de niveau moyen ou fort

Les zones d'aléa de niveau fort et moyen sont inconstructibles.

Un régime dérogatoire existe toutefois dans le cas des aléas de niveau moyen (cf. 6.2.2.4).

6.2.2.2. Zones d'aléa « effondrement localisé » de niveau faible

Les zones d'aléas de type effondrement localisé de niveau faible sont constructibles sous réserve que la conception des bâtiments tienne compte de la présence de ces aléas. Le règlement du PPRM précise les objectifs de performance à atteindre et les dispositions constructives adaptées au niveau de l'aléa.

A cette fin, le service instructeur et le maître d'ouvrage peuvent se référer au « *guide méthodologique d'élaboration des PPRM* » et aux dispositions constructives à mettre en œuvre présentées dans le *guide de dispositions constructives pour le bâti neuf situé en zone d'aléa de type fontis de niveau faible* élaboré par le CSTB en septembre 2011 (radier, pieux de fondation sur roche stable, membrane géotechnique, etc.). Ce dernier présente les dispositions à mettre en œuvre pour faire face à des aléas de type fontis de niveau faible présentant un diamètre maximal de 5 m. La probabilité de rencontrer un aléa de type fontis de niveau faible et d'intensité correspondant à un diamètre supérieur à 5 m étant suffisamment faible, on pourra néanmoins, même si l'intensité de cet aléa est supérieure à 5 m, baser le règlement du PPRM sur les recommandations du guide.

Le maître d'ouvrage joint aux pièces exigées dans le cadre du permis de construire une attestation certifiant la réalisation de cette étude et constatant la prise en compte des investigations dans le projet au stade de la conception (dispositions constructives, emplacement, etc.), conformément aux dispositions de l'article R. 431-16-c du code de l'urbanisme.

6.2.2.3. Zones d'aléa liées à la présence d'un puits

Dans la présente circulaire, on définit un puits comme étant une voie de pénétration dans le gisement, verticale, partant de la surface, comportant des accrochages, donnant accès à différents étages d'une mine et permettant de les desservir. Un puits assure normalement la totalité ou plusieurs des services suivants : extraction, circulation du personnel, transport du matériel, descente du remblai, aérage (entrée ou retour d'air), exhaure, etc.

Pour l'aérage des travaux, deux puits étaient forcés à proximité l'un de l'autre, l'un servait à l'entrée de l'air frais, l'autre au retour d'air. Pour renforcer l'aérage naturel, le puits de retour d'air était généralement raccordé à un ventilateur situé à la surface. Le puits d'entrée d'air était dévolu à l'extraction et au transport du personnel tandis que le puits de retour d'air servait à la descente du matériel.

Pour les études d'aléas miniers, il convient de distinguer :

- un « puits matérialisé » : puits qui a effectivement été retrouvé en surface et dont les coordonnées ont pu être relevées au GPS ;
- un « puits localisé » : puits qui n'a pas été retrouvé sur le terrain mais dont les coordonnées sont connues (archives ou exploitant) et comportant une incertitude de positionnement ;
- un « puits non localisé » : puits répertorié dans les archives qui n'a pas été retrouvé sur le terrain et qui n'a aucune coordonnée connue.

La présence d'un puits matérialisé ou non rend la zone inconstructible à l'aplomb de ce puits sur une zone déterminée, notamment en fonction des dimensions du puits et de la nature de sa mise en sécurité. Un régime dérogatoire existe toutefois dans le cas des zones situées à l'aplomb de puits matérialisés de niveau moyen ou faible (cf. 6.2.2.4).

6.2.2.4. Régime dérogatoire

Des dérogations peuvent exceptionnellement être envisagées à la demande du maître d'ouvrage d'un projet d'aménagement porté par l'Etat ou une collectivité territoriale, après délibération favorable du conseil municipal. Cette demande doit faire l'objet d'un processus de concertation avec les parties prenantes concernées au moment de l'élaboration du PPRM (collectivités, maître d'ouvrage, Etat, propriétaires, EPA, EPF, etc.). La dérogation peut porter sur des demandes de construction de nouveaux bâtiments ou, à partir du moment où il est possible de démontrer leurs capacités de résistance à la survenance de l'aléa, sur des projets de réaménagement de bâtiments existants.

Ces dérogations ne peuvent être accordées que pour des zones déjà urbanisées et d'intérêt stratégique. Peut être qualifiée d'intérêt stratégique :

- une zone comprise dans une opération d'intérêt national ou faisant l'objet d'une directive territoriale d'aménagement et de développement durable ;
- une zone urbanisée ou en continuité d'une zone urbanisée, faisant l'objet d'un projet urbain d'ensemble suffisamment défini, s'il est démontré qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation dans les zones exposées, si l'intérêt économique est prouvé, au regard de la vulnérabilité résiduelle de l'aménagement, et s'il existe des réseaux et des infrastructures structurants déjà en place.

Ces zones de dérogations, qui concernent des zones d'aléa de type effondrement localisé de niveau moyen ou des têtes de puits matérialisés de niveau faible ou moyen, sont à identifier clairement en fonction de projets précis et discutées au cours de l'élaboration du PPRM. Elles seront délimitées sur le plan de zonage réglementaire et renverront à un chapitre spécifique du règlement. Les éléments justifiant le respect de ces conditions devront être fournis par la collectivité ou par le groupement de collectivités en charge de l'urbanisme sur le territoire concerné au service de l'Etat instructeur du PPRM.

Le règlement du PPRM y définit les objectifs de performance à atteindre pour empêcher tout risque de dommage d'origine minière sur la structure des bâtiments et garantissant l'absence de risques pour les occupants.

Il prescrit également au maître d'ouvrage :

- la réalisation d'investigations (études géotechniques, sondages, etc.) visant à définir la faisabilité du projet et les dispositions constructives à mettre en œuvre (radier, pieux de fondation sur roche stable, géotextile, etc.) ;
- la mise en œuvre des travaux permettant de supprimer l'aléa, et donc le risque, ou de s'en affranchir (comblement des galeries, pieux de fondation sur roche stable, etc.) ;

Ces investigations et travaux sont pris en charge financièrement par le maître d'ouvrage dans le cadre du projet d'intérêt stratégique.

6.2.3. Zones d'aléa « affaissement progressif »

Les zones d'aléa de niveau fort sont inconstructibles compte tenu de l'ampleur du phénomène sur le bâti.

Les zones d'aléa de niveau moyen ou faible sont constructibles sous réserve de mettre en œuvre les prescriptions du PPRM permettant de répondre aux objectifs de performances (pente d'affaissement maximale par exemple) et/ou des dispositions constructives (drains, joints de dilatation, vide sanitaire,

etc.). Le guide de dispositions constructives pour le bâti neuf situé en zone d'aléa de type « affaissement progressif », établi par le CSTB en octobre 2004, propose des règles d'implantation et des dispositions constructives en matière de bâti.

6.2.4. Zones d'aléa « tassement lié à des travaux miniers souterrains »

Ces zones sont constructibles sous réserve de mettre en œuvre les prescriptions du PPRM, notamment en termes de stabilité et de tenue des bâtiments.

6.2.5. Autres zones d'aléa « tassement, glissement superficiel ou profond, etc. associé aux ouvrages de dépôts de matériaux, affaissement cassant, etc. »

Les zones d'aléa fort sont inconstructibles.

Les zones d'aléa moyen ou faible peuvent être constructibles sous réserve :

- de la mise en œuvre des prescriptions du PPRM, portant notamment sur les conditions d'implantation (par exemple, zones amont et aval par rapport à un éventuel glissement du dépôt de matériaux miniers), des dimensions et des types de bâtiment ;
- éventuellement de l'existence ou de la mise en place d'ouvrages de protection ou de soutènement.

Les changements de destination et les extensions sont autorisés, sous réserve de mettre en œuvre les prescriptions du PPRM, à condition que les travaux n'engendrent pas de conséquences en terme de stabilité et de tenue du bâti existant le cas échéant.

Compte tenu de la variabilité de typologie des aléas, des caractéristiques géologiques et hydrogéologiques des sols et des sous-sols, de la pluviométrie, etc. intimement lié au contexte local, les prescriptions techniques seront définies au cas par cas, après avoir fait l'objet d'une large concertation entre les services de l'Etat, les bureaux d'étude compétents et les collectivités locales, au cours de l'élaboration du PPRM.

6.2.6. Tableau récapitulatif des principes réglementaires pour l'aléa « mouvements de terrain »

Le tableau suivant récapitule les principes réglementaires, en terme de nouvelle construction selon les aléas miniers « mouvements de terrain », qui s'appliquent conformément aux paragraphes 6.1 et 6.2 de la présente annexe.

Phénomène	Aléa	Principes réglementaires
Effondrement généralisé	Tous niveaux	Inconstructible
Effondrement localisé	Fort	Inconstructible
	Moyen	Inconstructible sauf dérogation exceptionnelle et sous réserve de mise en œuvre de prescriptions du PPRM
	Faible	Constructible sous réserve de mise en œuvre de prescriptions du PPRM
Affaissement progressif	Fort	Inconstructible
	Moyen ou faible	Constructible sous réserve de mise en œuvre de prescriptions du PPRM
Tassement, glissement superficiel ou profond	Tous niveaux (hors glissement superficiel ou profond de niveau fort)	Constructible sous réserve de mise en œuvre de prescriptions du PPRM et éventuellement de l'existence ou de la mise en place d'ouvrages de protection

23 sur 25

Tête de puits matérialisé ou non	Fort	Inconstructible sur la zone d'aléa liée au puits
	Moyen ou Faible	Inconstructible sur la zone d'aléa liée au puits, sauf dérogation exceptionnelle pour les puits matérialisés et sous réserve de mise en œuvre de prescriptions du PPRM

Prescriptions glissements de terrain

La Commune de Bessèges est concernée par des aléas glissements de terrain.

Les glissements de terrain surviennent lors du déplacement gravitaire de sols ou de roches déstabilisés par des phénomènes naturels climatiques, géomorphologiques ou géologiques, ou encore par les activités humaines. Ces déplacements de matériaux plutôt lents (quelques millimètres à quelques mètres par an) peuvent cependant être plus dévastateurs (5 mètres par seconde), lorsqu'ils se composent au minimum de 30 % d'eau pour former des coulées ou des laves torrentielles. Les glissements de terrain apparaissent dans des éboulis fins, des moraines, ou des roches très fracturées et altérées. Certains matériaux sont particulièrement sensibles aux glissements de terrain, comme les argiles, les marnes, les gypses ou les formations superficielles d'altérites.

Dans le Gard, les glissements de terrain ont fait l'objet d'une étude spécifique réalisée en 2014 par le BRGM, qui a analysé et cartographié ces phénomènes en les classant en aléa faible, moyen et fort

Les interdictions et prescriptions retenus sont les suivantes :

		zone urbanisée		zone non urbanisée	
		constructions existantes	nouvelles constructions	constructions existantes	nouvelles constructions
aléa glissement de terrain	fort	constructible sous réserve de réaliser une étude géotechnique de stabilité		constructible sous réserve de réaliser une étude géotechnique et de stabilité et de ne pas augmenter la vulnérabilité	inconstructibles
	moyen	à l'occasion de la délivrance des autorisations ; les éléments suivants seront communiqués : ▪ information de l'existence d'un risque potentiel, ▪ recommandation de réaliser une étude géotechnique de stabilité, ▪ interdiction de procéder à des défrichements ou des coupes rases.			

	faible	Autorisé. Aléa porté à la connaissance des maitres d'œuvre	Autorisé. Aléa porté à la connaissance des maitres d'œuvre
--	--------	--	--

ANNEXE 4

Palette végétale

Sélection d'essences végétales adaptées aux conditions climatiques en Méditerranée :

1 – arbres tutelaires pour ombrager et mettre en scène l'espace public

Micocoulier de provence :

Celtis australis : h. 15/20 m et Ø 6/8 m • arbre traditionnellement planté dans les villes provençales • feuillage fin et mat • tous sols sauf trop argileux • bonne résistance à la sécheresse • enracinement profond • croissance moyenne • à planter sur places et grandes avenues.



Platane :

Platanus X acerifolia «*Vallis Clausa*» : h. 30/40 m et Ø 15/20 m • ombrage et port majestueux • préfère sols avec humidité en profondeur • croissance rapide • racines puissantes • utiliser exclusivement variété résistante au chancre coloré • à planter sur larges places et avenues.

(attention : fortement allergisant)



Tilleul :

Tilia tomentosa : h. 15/20 m et Ø 10/12 m • sols profonds • bonne résistance à la sécheresse • croissance rapide une fois installé • à planter sur grande places, avenues ou parcs • autre essence ***Tilia cordata*** : floraison parfumée



Chêne vert :

Quercus ilex : h. 6/8 m et Ø 4/5 m • arbuste de la forêt sèche méditerranéenne • feuillage persistant dense • supporte une taille architecturée • sols caillouteux • excellente résistance à la sécheresse • croissance lente • à planter sur places et voies secondaires.



Murier blanc :

Morus alba : h. 7/8 m et Ø 5/6 m • large feuillage caduc apprécié pour son ombrage • tous sols • bonne résistance à la sécheresse • croissance lente • présence de fruits • à planter en bord de routes et dans les jardins publics.

Erable de Montpellier :

Acer monspessulanum : h. 7/8 m et Ø 3/4 m • arbre à petites feuilles caduques, dorées en automne • sols calcaires et secs • excellente résistance à la sécheresse • croissance lente • peut se planter sur espace restreint.

Arbre de judée :

Cercis silicestrum : h. 6/8 m et Ø 3/4 m • petit arbre caduc • floraison rose remarquable, avant les feuilles • tous sols mêmes calcaires • excellente résistance à la sécheresse • croissance moyenne • racines profondes • peut se planter sur espace restreint

Laurier noble :

Laurus nobilis : h 10/15 m et Ø 4/6 m • petit arbre à feuillage persistant, dense et odorant • rejetant du pied • bonne résistance à la sécheresse • croissance moyenne • peut être traité en grand arbuste, haie ou petit arbre.



Albizzia :



2 – arbustes à planter le long des voies secondaires et parc pour embellir la ville

Arbousier :



Amélanchier :



Arbre à perruque



buplèvre



Buis :



Ciste :



Coronille :



Dorycnium :



Filaire :



Gattilier :



Grenadier :



Laurier tin :



Luzerne
arborescente :



Myrte :



Nerprun alaterne :



Pistachier lentisque :



Romarin :



Pistachier thérébinthe :



3 – Arbrisseaux, vivaces et annuelles comme palette végétale pour le fleurissement

Acanthe :



Achillée :



Ballote :



Euphorbe :



Gaura :



Immortelle :



Lavatère :



Leucophyllum :



Liseron :



Oenothère



Lavande :



Sauge officinale



Sédum spectabile:



Valériane :



Thym



Verveine officinale
ou verveine
citronnelle



4 – Plantes grimpantes pour mettre en valeur les façades

Glycine :



Bignone :



Rosier de Banks :



Jasmin :



5 – Alternatives à la pelouse

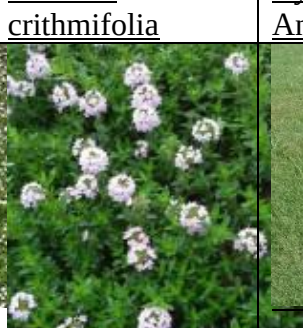
Zoysia tenuifolia



Lippia nodiflora



Achillea
crithmifolia



Cynodon «Santa
Anna»



Biodiversité verticale - jardin vertical

Palette végétale et quelques conseils

La végétalisation des façades et des murs est la façon la plus économique, accessible et efficace de verdir un mur ou toute autre surface verticale. Les avantages sont multiples : diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain, améliorer la qualité de l'air, favoriser la biodiversité et embellir les façades. Elles participent au coefficient de biotope. Ce coefficient de biotope urbain peut également être augmenté par la végétalisation du mobilier urbain (poteaux des transports publics, éclairage public, barrières, arrêts de bus, etc.), permettant ainsi d'établir en ville, des liaisons entre les îlots de verdure (réseaux écologiques).

La végétalisation verticale (mur, façades et autres support vertical) doit tenir compte du potentiel de végétalisation et du type de plantation (pleine terre ou bac¹). Le choix du végétal est orienté selon l'exposition au soleil, le taux d'humidité, l'aspect écologique et paysager.

La liste ci-après est non exhaustive. Le choix de la plante devra également tenir compte de l'état sanitaire du mur (Les plantes grimpantes possèdent toutes des manières différentes de s'accrocher. Certaines sont volubiles, d'autres possèdent des vrilles, des ventouses ou des crampons pour grimper, d'autres encore auront besoin de soutien), de l'espace disponible pour la plante compte tenu de sa croissance (penser à son développement, lors de la mise en place de treillage laissez un espace de 10 cm entre le support et le mur, afin que l'air circule bien autour des plantes) et de sa situation (évitiez les plantes produisant de gros fruits, ou des baies colorées comme les passiflores ou les chèvrefeuilles au niveau des espaces publics, car une fois mûrs ils pourraient s'écraser au sol créant odeurs et salissures indésirables).



¹ Pour les plantes en bac prévoir au minimum 40cm de terre, pour les plantes en pleine terre au moins 60 cm de profondeur. Dans le cas de verdissage de façades en ville une petite fosse peut être creusée dans le trottoir.

- Les plantes grimpantes ne doivent pas atteindre les tuiles ou ardoises, ni les gouttières. Si leurs feuilles mortes bouchaient ou freinaient l'évacuation des eaux pluviales, celles-ci pourraient déborder et s'écouler le long des façades, au risque d'altérer les matériaux, de favoriser la pénétration de racines et l'implantation de fougères, graminées, voire de plantes buissonnantes ou d'arbres dans les ciments de mauvaise qualité ou composés de chaux hydraulique naturelle, ou de terre.
- De la même façon, il faut tailler régulièrement les végétaux autour des ouvertures, prises d'air, cheminées, de manière à ce que la végétation ne guide pas des espèces indésirables ou invasives vers les espaces intérieurs (insectes comme les fourmis ou araignées...). Un filtre de type moustiquaire peut protéger les prises d'air.

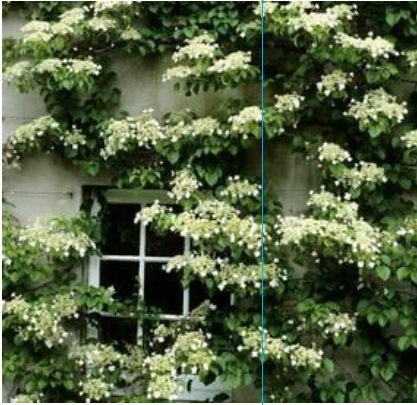
Généralement, ces façades végétalisées exigent :

- un entretien bisannuel pour les jeunes plantes.
- un entretien annuel pour les plantes bien développées.
- une vérification des supports et fixations tous les 5 ans. Dans le cas de fils et câbles, ils seront retendus tous les ans.

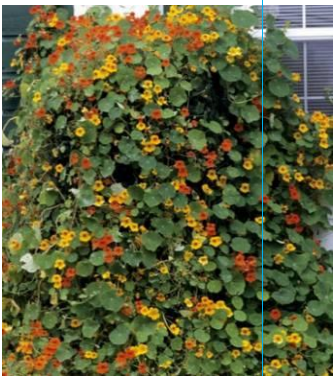


Nom commun	Nom latin	avantage	inconvenient	Type de plante	Exposition	Description et conseils	
OBJECTIF : MUR de FEUILLAGE							
Lierre	<i>Hedera helix</i>	Rustique	si le mur est en mauvais état, ce type de grimpante risque de l'abîmer davantage. En revanche, elles conviennent tout à fait à un mur en bon état.	Vivace	Soleil à ombre	Plantation sans support (crampons) feuillage persistant	
Vigne vierge	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Plante sans souci qui s'accroche toute seule		Caduc	Soleil - mi ombre	Plantation sans support (ventouses)	
Kiwi artique	<i>Actinidia kolomikta</i>	Résistant	A palisser Plante exotique	Vivace	Soleil - mi ombre	kiwi" original à petites feuilles élégamment peintes de rose et d'argent au printemps. Evitez-lui les situations brûlantes et palissez-le sur un treillage, loin des courants d'air. hauteur à maturité : 5m	

Akébia ou ahébie	<i>Akébia</i>	Rustique, elle supporte des températures jusqu'à -15° voir -20°. De persistant son feuillage devient caduc à partir de -10°.	Plante exotique	Arbuste à fleur	Soleil - mi ombre	Feuillage élégant et très décoratif. Hauteur à maturité 2 à 10 m, largeur à maturité 2 à 6 m	
Aristol oche siphon	<i>Aristolochia macrophylla</i>			Arbuste vivace	Soleil - mi ombre	Liane originale d'aspect désuet aux grandes feuilles caduques, vert clair, en forme de cœur. Elle grimpe par enroulement sur un support solide (treillage). Les fleurs sont produites dans le feuillage et affectent une forme de pipe ou de siphon d'où le nom d'espèce "siphon". Hauteur à maturité 2 à 10 m, largeur à maturité 2 à 8 m	

Nom commun	Nom latin	avantage	inconvenient	Type de plante	Exposition	Description et conseils	
OBJECTIF : MUR FLEURI							
Hortensia grimpant	<i>Hydrangea petiolaris</i> et	Rustique	Si le mur est en mauvais état, ce type de grimpante risque de l'abîmer davantage. En revanche, elles conviennent tout à fait à un mur en bon état.	Arbuste	Faculté de croître et fleurir même au Nord ou à l'Est. Mi ombre à ombre	Le feuillage est caduc et les fleurs apparaissent en mai-juin, en ombelles immaculées. <i>Hydrangea petiolaris</i> et <i>Schizophragma hydrangeoides</i> sont tout aussi recommandables, le second étant un peu plus gracieux en terme de floraison. Jusqu'à 8 m de hauteur.	
Chizophragme, Hortensia grimpant du Japon, Hydrangée du Japon	ou son cousin le <i>Schizophragma hydrangeoides</i>	s'accrochent naturellement grâce à des racines adventives.					
Rosier grimpant type rosier de Banks	<i>Rosa</i>	Entretien modéré résiste au froid	A palisser. Veillez à ce que le treillage support soit suffisamment décollé du mur pour assurer une bonne ventilation du feuillage et ainsi limiter les maladies.	Arbuste	Ensoleillé	Employez un duo ou trio de variétés remontantes et non remontantes afin d'obtenir un spectacle coloré plus durable. Réservez les rosiers dits lianes aux grandes façades. Dans tous les cas, les tailles et palissages s'avèrent indispensables et périlleux.	
Glycine de chine et glycine du japon	<i>Wisteria sinensis</i>	Entretien modéré résiste au froid	A palisser	Arbuste à feuillage caduc	Ensoleillé	Lianes impitoyables de luxuriance. Prévoir un support très robuste longues grappes odoriférantes ; tailler au moins deux fois l'an. Une taille estivale "en vert" est	

						obligatoire pour contenir leur impétuosité et les forcer à fleurir d'abondance.	
Jasmin officinal	<i>Jasminum officinale</i>	Entretien facile, résiste au froid	A palisser	Arbuste	Ensoleillé		
Jasmin d'hiver	<i>Jasminum nudiflorum</i>		A palisser	Arbuste	Ombre - Mi ombre : Nord, Est, Ouest	Il est incomparable pour orner un mur en hiver de ses étoiles jaunes bravant les frimas. Port très souple et feuillage insignifiant pour une allure des plus graphiques, retombante.	
Volubilis, ipomée, belle de jour	<i>Ipomoea</i>	Entretien facile, résiste au froid	A palisser, besoin d'eau, fragile	Vivace	Ensoleillé	Floraison qui dure tout l'été, délicieux parfum	

Capucine grimpante	<i>tropaeolum sp</i>	Croissance rapide	A palisser, peu résistante au froid	Annuelle	Soleil - mi ombre		
Pois de senteur vivace	<i>lathyrus latifolius</i>	Robuste, résistant au froid	A palisser	vivace	Ensoleillé	La liane peut atteindre presque 3 mètres.	
Haricot d'Espagne	<i>phaseolus coccineus</i>		A palisser	Annuelle	Ensoleillé		
Chèvrefeuille	<i>Lonicera caprifolium</i> <i>lonicera periclymenum</i> <i>lonicera japonica</i>		A palisser	Arbuste	soleil à Mi ombre	Préférer de fait les variétés et hybrides de <i>Lonicera caprifolium</i> , de <i>periclymenum</i> ou de <i>japonica</i> . Choisir une situation lumineuse, mais pas cuisante. Une ombre légère est dès lors idéale.	

houblon doré, houblon commun	<i>Humulus lupulus</i>	Résistant au froid	A palisser	Arbuste	soleil à Mi ombre	rare en méditerranée, mais possible en altitude à tester	
Clématite brûlante, clématite flamme, clématite poivrée, clématite odorante,	<i>Clematis flammula</i> <i>clematis vitalba</i> <i>clematis montana</i> <i>clematis armandii</i> ,	Pieds à l'ombre et la tête au soleil, rustique	Treillage indispensable.	Vivace	Toute exposition	Réservez les formes les plus vigoureuses, telles que les montana ou armandii, de véritables lianes, aux grands murs de façade. Évitez les situations très "cuisantes" en été. Panachez les variétés afin d'obtenir des floraisons successives, plusieurs mois durant de mai à octobre, ainsi que formes à petites et grandes fleurs.	
Bignone, trompette de Jéricho	<i>Campsis capréolata</i>	Résiste jusqu'à - 8 °C	Palissage indispensable sur une structure solide	Arbuste	Ensoleillé – plein sud	Taille annuelle en fin d'hiver. Beau feuillage et abondance de trompettes estivales orangées, rougeâtres ou bien jaunes. feuillage persistant (bignone capréolata) protection du pied conseillée en hiver.	

Bougainvillier	<i>Bougainvillea</i>	Entretien modéré, peu d'eau, moyennement résistant au froid	Palissage indispensable sur une structure solide	Arbuste	ensoleillé	Plantes grimpantes aux tiges ligneuses, les bougainvilliers s'accrochent solidement sur des supports divers, grâce à de nombreux petits rameaux épineux. Ainsi, placés en pleine terre sous les climats chauds, cela leur permet d'atteindre couramment, sous les climats chauds et selon les variétés, des hauteurs de 3 à 8 m.	
Passiflore	<i>Passiflora caerulea</i>	Entretien modéré, feuillage persistant, fragile au froid	palissage indispensable, fait de petits fruits		Plein soleil	Son espèce caerulea est la plus rustique de toutes (-8° si le pied est protégé) et se décline en blanc uni ou en bleu/blanc. Joli feuillage caduc lustré et palmé, exubérant. Sol drainé. Rabattre en fin d'hiver. Culture en bac facile.	
Jasmin étoilé (faux jasmin)	<i>Trachelospermum</i>	Rusticité -8°C loin des courants d'air	Prévoir un support/trellage.		Exposition chaude et lumineuse	Son feuillage vert foncé, lustré et persistant, et sa profusion de fleurs étoilées, blanches en été	

Nom commun	Nom latin	avantage	inconvenient	Type de plante	Exposition	Description et conseils	
OBJECTIF MUR GOURMAND							
kiwi	<i>Actinidia sp</i>	Entretien modéré, arrosage important	Palissable. prévoir un treillage résistant	Arbre fruitier	Ensoleillé, orienté à l'ouest ou au sud.	S'assurer d'un support en proportion avec la luxuriance de ces lianes. Ainsi, comptez un mur d'au moins 3 m de haut et 5 m de large. Il convient de planter au moins un pied mâle et un pied femelle afin d'obtenir des gros fruits sauf pour la variété 'Solo' auto fertile.	
Figuier	<i>Ficus carica</i>	Entretien modéré, arrosage moyen	palissable. prévoir un treillage résistant	Arbuste fruitier grimpant	Ensoleillé	Il vous faudra tailler cet arbuste vigoureux et le palisser contre le mur chaque hiver. Choisissez une variété adaptée à votre région pour assurer une production. Les figuiers se divisent en effet en variétés d'automne réservées au sud et "figues-fleurs" plus adaptées au climat du nord de la Loire. Exposition ensoleillée obligatoire.	

Mûre grimpan te	<i>Rubus fruticosus</i>	Résistan te au froid	A palisser	Arbre fruitier	Est ou Ouest	La ronce hybride se décline en variétés épineuses ou inermes. Son feuillage caduc est généralement très découpé, décoratif. La fructification est abondante et goûteuse en fin d'été.	
Pomme et poirier			Palissable. prévoir un treillage résistant	arbre fruitier	Ensoleil lé à l'abri du vent	Palissés contre un mur, ils produisent en abondance et sans grande emprise au sol ce qui est idéal dans un petit jardin. Toutefois la taille n'est pas à la portée d'un amateur débutant et le palissage doit être soigné. Ils seront plantés à exposition lumineuse, nord dans le Sud et sud dans le nord, voire à l'est ou à l'ouest.	
Pêcher et abricotier			Palissable. prévoir un treillage résistant	Arbre fruitier	Ensoleil lé à l'abri du vent	Exposition sud voire ouest pour ces fruitiers à noyau qui apprécient la protection du mur qui emmagasine bien la chaleur. Au besoin, prévoir une protection au faîte du mur (redent de tuiles) afin de limiter l'impact des gelées tardives. Abricotier : rouge du Roussillon, pêche de Nancy, bulida, canino,	

						muscat de Clairac	
Vigne à raisin	Vitis vinifera sativa	Grimpe à tout type de supports grâce à ses vrilles.	Palissable. prévoir un treillage résistant	Arbuste fruitier	Ensoleillé. Exposition Sud Sud-Est	Si le pied de vigne résiste jusqu'à -20 °C, les bourgeons à fleurs de la vigne sont très sensibles aux gelées printanières. Ils gèlent à -2 °C. Il faut donc choisir une exposition abritée et une variété adaptée au climat.	

Bibliographie

<https://www.aujardin.info/fiches/habiller-facade-avec-grimpantes>.

Guide la végétalisation des façades et des murs, ville de Neuchâtel.

<http://mag.plantes-et-jardins.com>

la végétalisation des bâtiments - @d aménagement durable – DRE île de France.

Mur et pieds de murs végétalisés –

Edifices protégés au titre de l'article L151-19 du CU

Les éléments patrimoniaux identifiés par un numéro sur le règlement graphique sont protégés.

N°	dénomination	Photos
1.	Bâtisse ancienne hameau de Foussignargues	
2.	Eglise Hameau de Foussignargues	
3.	Ancien couvent Hameau de Foussignargues	
4.	Ancien Mas Les Combes	
5.	Château de la marchande	

6.	Le Moulinas Charbes	
7.	Croix de chemin Centre de Bessèges	
8.	Eglise Centre de Bessèges	
9.	Château de Maystre Centre de Bessèges	
10.	La Ferme Castellas	

N°	dénomination	Photos
11	Bâtisse ancienne hameau de Foussignargues	
12	Mazet Le Plô à Bessèges	
13.	Mairie centre de Bessèges	
14.	Usine A bâtiment 1	
15.	Usine A bâtiment 2	
16.	Bâtiments des ingénieurs	

17.	Immeuble Paul cézanne	
18.	Usine Héliotube	
19.	Usine C	
20.	Ancienne école	
21.	La gare	