



Département de l'Hérault  
Communauté de Communes Grand Pic Saint-Loup  
**Commune de Saint-Bauzille-de-Montmel**



**Plan Local d'Urbanisme**  
> Révision

# Pièce 4.1

## Règlement - Pièce écrite

Document arrêté le 30/10/2023





**Maîtrise d'ouvrage :**

Commune de Saint-Bauzille-de-Montmel  
Place de la Mairie  
34 160 SAINT-BAUZILLE-DE-MONTMEL

**Chargés d'études :**



Robin & Carbonneau - urbanisme, paysage & architecture  
8 Rue Frédéric Bazille - 34 000 MONTPELLIER







---

## Sommaire

Dispositions applicables à la zone UA.....	6
Dispositions applicables à la zone UB.....	25
Dispositions applicables à la zone UC .....	45
Dispositions applicables à la zone UE.....	63
Dispositions applicables à la zone UEP .....	80
Dispositions applicables à la zone AUB .....	96
Dispositions applicables à la zone A.....	116
Dispositions applicables à la zone N.....	132
Lexique.....	147
Annexe 1 - Porter à Connaissance de l'aléa feux de forêt départemental .....	152
Annexe 2 - Fiches patrimoine.....	176
Annexe 3 - Palette végétale recommandée .....	179



# Dispositions applicables à la zone UA

## Caractère de la zone<sup>1</sup>

### > Présentation

La zone UA recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone de bâti dense, avec des constructions implantées le plus souvent en ordre continu.

Si l'habitat domine, cette zone bâtie recouvre des destinations mixtes (habitat, commerces, équipements, etc.).

Dans l'ensemble, le tissu bâti présente un intérêt architectural et patrimonial à préserver.

### > Localisation

La zone UA correspond aux ensembles bâtis anciens patrimoniaux : le noyau historique de Saint-Bauzille et de Favas et le bâti ancien des Barandons.

### > Principaux objectifs<sup>2</sup>

#### Dans l'ensemble de la zone UA :

- Maintenir la population / Accueillir de nouveaux habitants ;
- Pérenniser l'offre de commerces et services de proximité ;
- Mettre en valeur les noyaux anciens ;
- Mettre en valeur le patrimoine, les sites et les paysages ;
- Organiser les mobilités ;
- Préserver les ressources et se prémunir des risques.

<sup>1</sup> Rappel du Rapport de Présentation (Pièce 1)

<sup>2</sup> cf. PADD (Pièce 2)

### > Principales traductions réglementaires

#### Dans l'ensemble de la zone UA :

- Règles autorisant la mixité fonctionnelle (habitation, commerce, artisanat, équipements, etc.) ;
- Règles de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti ;
- Règles d'encadrement de la morphologie bâtie et des aspects extérieurs des constructions (articulation avec le tissu bâti existant et le paysage) ;
- Règles pour le maintien de la nature dans les espaces bâtis et le traitement des espaces libres ;
- Règles encadrant la création des aires de stationnement ;
- Règles encadrant le recours aux énergies renouvelables et le raccordement aux réseaux.

### > Servitudes

La zone UA est grevée par les servitudes suivantes :

#### • AS1 - Périmètre de protection des points de prélèvements d'eaux destinés à la collectivité humaine :

Dans ces périmètres de protection reportés sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique joint en Annexe du PLU (Pièce 5.1b), l'occupation des sols est soumise à des prescriptions particulières.

#### • PM1 - Plans de Prévention des risques Naturels prévisibles :

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation, joint en annexe du PLU (Pièce 5.1c), l'occupation des sols est soumise à des prescriptions particulières.

#### • T4 - Servitude aéronautique de balisage

#### • T5 - Servitude aéronautique de dégagement

La zone UA est également concernée par un aléa feux de forêt. Dans ces périmètres d'aléa, s'applique notamment le PAC feux de forêt départemental, joint en annexe du présent document (Annexe 2).

### > Orientations d'Aménagement et de Programmation

Sans objet.



# 1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

## 1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau ci-contre indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans l'ensemble de la zone UA.

## 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 1.2.1. Autorisations sous conditions

En complément ou précision des prescriptions listées dans le tableau ci-contre, le tableau page suivante indique les sous destinations autorisées sous condition et leur condition d'autorisation :

Tableau des destinations

		ZONE UA		
		Interdit (I)	Autorisée sous condition (ASC)	Autorisé (A)
<b>DESTINATION 1</b>		<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>		
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	I		
	Exploitation forestière	I		
<b>DESTINATION 2</b>		<b>HABITATION</b>		
SOUS-DESTINATIONS	Logement			A
	Hébergement			A
<b>DESTINATION 3</b>		<b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b>		
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail		ASC	
	Restauration			A
	Commerce de gros	I		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A
	Hébergement hôtelier et touristique		ASC	
	Cinéma			A
<b>DESTINATION 4</b>		<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A
	Salles d'art et de spectacles			A
	Équipements sportifs		ASC	
	Autres équipements recevant du public		ASC	
<b>DESTINATION 5</b>		<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>		
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	I		
	Entrepôt	I		
	Bureau			A
	Centre des congrès et d'exposition			A



**UA**



*Tableau des sous destinations autorisées sous conditions, dans la zone UA*

	ZONE UA	
	CONDITIONS COMMUNES	CONDITIONS PARTICULIÈRES CUMULATIVES
INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) SOUMISES À DÉCLARATION, ENREGISTREMENT OU AUTORISATION		<ul style="list-style-type: none"> <li>Appartenir à une destination et sous-destination admise dans la zone</li> <li>Que l'implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion)</li> <li>Concourir au fonctionnement urbain et aux services de proximité</li> </ul>
ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ne pas induire de nuisance (acoustique notamment) ni de pollution incompatible avec la proximité de l'habitat</li> </ul>	Sans condition particulière.
LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS		Sans condition particulière.
ÉQUIPEMENTS SPORTIFS		Sans condition particulière.
AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC		Sans condition particulière.
HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE		<ul style="list-style-type: none"> <li>Ne pas prendre la forme de terrains de camping et de caravaning, de stationnement de caravanes, et de parcs résidentiels de loisirs</li> </ul>







### 1.2.2. Prévention des risques et nuisances

La zone UA est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

#### Risque feux de forêt

- **OLD**

La zone UA est concernée par des obligations légales de débroussaillage. Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joint en Annexe du PLU (Pièce 5.3).

- **Aléa feux de forêt**

La zone UA est concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer à la carte de l'aléa feux de forêt et aux recommandations inhérentes à ce type d'aléa qui sont jointes en annexe du présent document (Annexe 2).

#### Risque inondation

- **PPRi**

La zone UA est concernée par un PPRi, joint en annexe du PLU (Pièce 5.1c) qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRi s'applique en sus du règlement d'urbanisme, les dispositions réglementaires les plus contraignantes devant être respectées.

- **Débordement des cours d'eau et érosion des berges**

De plus, une bande de précaution de 20 mètres, non constructible et non remblayable, est instaurée de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. Ce recul pourra être adapté sur la base d'une étude hydraulique de la crue de référence établie à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré, sans toutefois être inférieure à 5 mètres au droit des berges.

En superposition de la prise en compte des aléas débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial, il faut considérer le risque érosion des berges qui permet de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique et de répondre aux exigences de création d'une trame verte et bleue.

En l'absence d'étude, la zone non aedificandi de 20 mètres sera maintenue de part et d'autre de l'axe des cours d'eau.

- **Ruissellement pluvial**

Pour assurer la protection des biens et des personnes contre les inondations par temps de pluie et pour limiter les pollutions par débordement des réseaux, est interdite toute occupation ou utilisation du sol contrevenant au règlement du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, joint en annexe du PLU (Pièce 5.2c).

#### Risque retrait-gonflement des argiles

L'existence de risques de retrait et de gonflement des argiles sur le territoire communal peut appeler à des précautions particulières.

La carte des aléas ainsi que les recommandations inhérentes à ce type de risque sont jointes en annexe du PLU (Pièce 5.3).

Les indications graphiques portées dans le PLU n'affranchissent pas tout pétitionnaire de réaliser une étude de sol préalablement à tout projet de construction.

#### Risque sismique

La commune de Saint-Bauzille-de-Montmel est située dans une zone de sismicité modérée.

Il convient de se référer à la nouvelle réglementation sismique consultable en annexe du PLU (Pièce 5.3).

#### Risque Radon

La commune de Saint-Bauzille-de-Montmel est située dans une zone de potentiel de catégorie 2 (teneurs en uranium faibles mais avec des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments).

Il convient notamment de se référer aux recommandations inhérentes à ce type de risque qui sont jointes en Annexe du PLU (Pièce 5.3).



### 1.2.3. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5.3).

### 1.2.4. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le Plan des SUP (Pièce 5.1b du PLU), certains édifices, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2), sont protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné et des éléments identifiés au Plan Local d'Urbanisme (voir annexe 2 du présent règlement).

### 1.2.5. Patrimoine naturel et paysager

#### Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2). Ce classement interdit notamment tout changement

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

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation et devront être compensées par des plantations équivalentes.

#### Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 et/ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à autorisation. Le cas échéant, les coupes devront être compensées par des plantations équivalentes.

Pour la préservation des entités boisées protégées (EBC et articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme), il convient de se référer aux prescriptions de plantations définies à l'article 2.3 de la présente zone.

### 1.2.6. Emplacements réservés

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

## 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.





## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dispositions différentes de celles prévues au présent article 2. peuvent être admises ponctuellement pour les Établissements Recevant du Public lorsque ces dernières sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

#### 2.1.2. Hauteur des constructions

##### Définition

La hauteur totale d'une construction, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la

construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations et superstructures techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

##### Hauteur maximum

Toute nouvelle construction ou installation ne peut excéder :

- **2,00 mètres** de hauteur pour les clôtures,
- **3,00 mètres** de hauteur pour les annexes, en dehors de l'emprise constructible,
- **11,50 mètres** de hauteur pour toutes autres constructions ou installations.

#### 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Le nu des façades des constructions peut être édifié à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà existantes ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

Dans le cas où les constructions ne sont pas édifiées à l'**alignement des voies**, elles doivent alors respecter, au nu de la façade, un recul minimum de **3,00 mètres**.

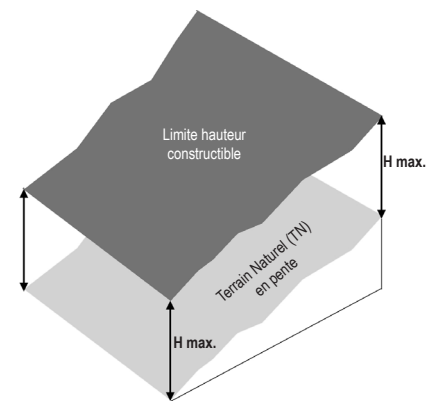


Illustration de la mesure de la hauteur

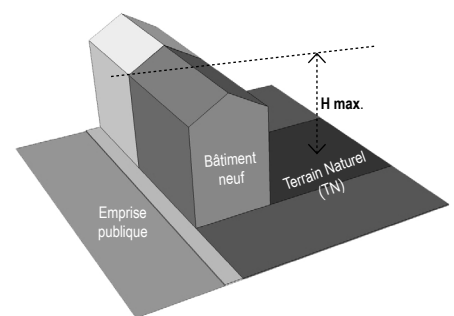


Illustration de la hauteur maximum autorisée



Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le projet intéresse deux ou plusieurs voies publiques : l'alignement peut être établi que sur l'une d'entre elles,
- Lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale,
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, hormis sur les limites extérieures de l'opération,

- Les dispositifs d'ombrage des stationnements extérieurs peuvent être implantés librement sous condition de ne pas excéder une hauteur de **3,50 mètres**.

Dans les cas susvisés, les implantations différentes au principe général d'alignement doivent être motivées par l'intérêt architectural du projet.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de **0,50 mètre**.

Un retrait pourra être imposé en cas de nécessité due à des motifs de sécurité ou lorsque l'alignement au bâti existant s'impose, dans le but de former une unité architecturale.

Les **piscines** sont autorisées à condition qu'elles s'implantent à au moins **un mètre** des limites avec l'emprise publique, calculé au nu intérieur du bassin et si la hauteur n'excède pas **+50 cm** par rapport au terrain naturel.

#### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation en limite séparative est autorisée. **Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire**, la distance comptée hori-

zontalement du nu de la façade de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **3,00 mètres**.

Les piscines, enterrées ou non, sont autorisées à condition qu'elles s'implantent à au moins **un mètre** des limites séparatives, calculé au nu intérieur du bassin.

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

Non réglementé.

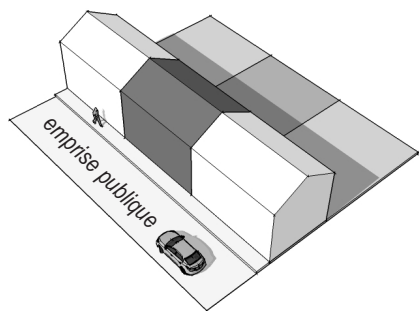
#### 2.1.6. Emprise au sol

Sauf disposition particulière précisée sur les documents graphiques (Pièce 4.2), l'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder **85%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

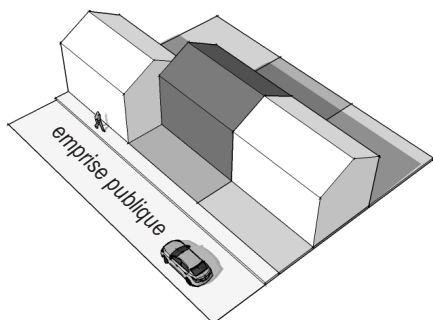
Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, l'emprise au sol pourra être identique à celle de la ou des construction(s) existante(s).

#### 2.1.7. Densité

Non réglementé.



Principe d'implantation à l'alignement.



Principe d'implantation d'un recul différent fondé sur une construction existante.





## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux espaces urbanisés, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 2.2.1. Toitures

Les toits en pente doivent être de **formes simples et planes** (pas de courbures), respecter une **inclinaison comprise entre 30% et 35% de pente** et être **couvertes en tuiles canal ou à double galbes** réalisées en **terre cuite de teinte claire ou orangée**.

L'agencement des nouvelles toitures doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes.

L'ouverture d'une terrasse en décaissé de toiture est autorisée si elle ne concerne qu'une proportion limitée de la surface couverte (30% maximum) et si elle n'entraîne aucune modification sur le pan de façade (maintien de l'arase).

Les gouttières pendantes et les descentes d'eau pluviale seront obligatoirement en zinc. Les toitures plates, végétalisées ou non, accessibles ou non, sont autorisées sur toutes nouvelles constructions, sous condition de ne pas excéder 30% de la totalité des surfaces de toiture de la construction.

Sur les constructions anciennes et patrimoniales, les toitures plates sont interdites à l'exception des toitures terrasses accessibles et des toitures plates de faible importance, nécessaires en tant qu'élément de liaison entre toits et n'excédant pas 20% de la surface des toitures.

### 2.2.2. Façades – ouvertures – balcons

Les façades sur rue des bâtiments projetés doivent s'harmoniser avec le rythme général des façades avoisinantes.

Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. La restauration des façades doit s'attacher à restituer ces travées lorsque des percements modernes les ont perturbées.

Les ouvertures doivent être traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les ouvertures créées qui sont visibles depuis l'espace public doivent avoir des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges.



*Tuiles canal orangées*



*Tuiles canal de teintes claires*



*Tuiles mécaniques à double galbe type canal*



Les portails cintrés donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être maintenus même si la destination des locaux est modifiée.

Les encadrements de baies saillants en pierres de taille appareillées doivent être systématiquement conservés. Ils doivent être créés suivant le modèle des encadrements existants dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures.

Les teintes des enduits de façades peints ou teints dans la masse et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires.

Les façades peuvent recevoir deux types de parements selon les caractéristiques du bâtiment :

- Les enduits : les façades des bâtiments d'habitation recevront un enduit de parement avec une minéralité adaptée au support. Les murs ou façades réalisés au moyen de matériaux industrialisés recevront impérativement un enduit avec une finition d'aspect lisse et mat. Les enduits anciens seront repris à l'identique, à la chaux naturelle, dans le respect du décor initial. Les finitions brutes de projection ou écrasées sont exclues.
- Les rejointements : les façades des bâtiments à caractère utilitaire (remises agricoles, bâtiments annexes, etc.) pourront être rejointées. Ce rejointement sera exécuté au mortier de chaux hydraulique naturelle teinté dans la

masse, dans la coloration des terres locales. Les joints seront beurrés « à pierres vues » au nu extérieur du parement.

Dans le cas de travaux de rénovation ou de restauration, les décors architecturaux existants tels que frises, faux parements doivent être relevés et repris.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.



*Nuancier pour enduits de façades\**

*\*Les nuances référencées ci-dessus sont extraites des nuanciers Parex Lanko, en l'absence de nuanciers universels, mais toute autre teinte équivalente issue d'une autre marque peut être utilisées.*



### 2.2.3. Menuiseries – ferronneries

Pour les constructions neuves, les stores ou volets roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur ni en saillie sur le plan de façade. Pour les constructions anciennes et patrimoniales, les stores ou volet roulants sont interdits.

Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect du nuancier ci-dessous ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-dessous ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites. De même, toute forme d'aspect « plastique » est interdite.

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

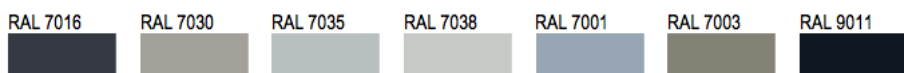
Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-contre ou similaire.

Les clôtures réalisées en panneaux grillagés rigides ou en barreaudages sont assimilées à des ouvrages de serrurerie et doivent respecter le présent nuancier.

### 2.2.4. Clôtures et constructions annexes

Les clôtures doivent être traitées simplement, réalisées en maçonnerie ou ferronneries. Les murs enduits doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur des façades.

L'emploi de grillage et de panneaux grillagés sur emprise publique n'est autorisé que s'il est doublé d'une haie vive ou de grimpants. Les éléments ou parties métalliques doivent respecter le nuancier des ferronneries. Les brises-vues ne peuvent être autorisés que dans les mêmes teintes. Les effets de fausse végétation sont interdits.



Nuancier pour menuiseries et ferronneries



Exemple de dispositifs apparent d'enroulement des volets interdit



Exemples de dispositifs intégrés d'enroulement des volets autorisés

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec les constructions principales auxquelles elles se rattachent.



### 2.2.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparentes en façade.

Les descentes d'eau pluviale apparentes en façade doivent être assurées obligatoirement par des canalisations en zinc ou de même aspect que les menuiseries.

Les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les unités extérieures des climatiseurs ou autres appareils ne peuvent pas être apposés en façade (sur console) ou visibles depuis l'espace public. Ils doivent être intégrés ou masqués par une grille ou autre, en harmonie avec le style de la construction et uniquement en rez-de-chaussée.

Les toitures intégrant des installations solaires ou photovoltaïques sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.

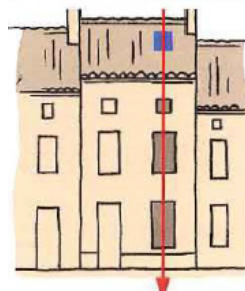
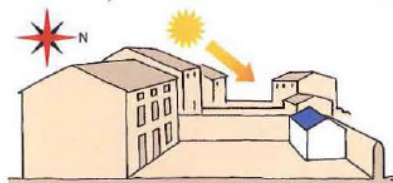
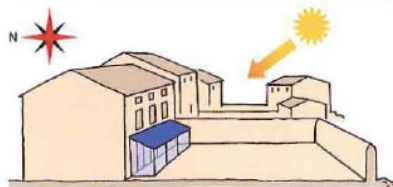
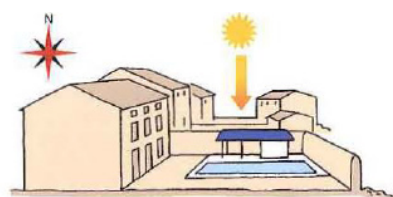
Lorsqu'ils sont posés en toiture, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la couverture et non en sur-épaisseur, ni en sur-inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les illustrations ci-contre.



*Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur*



*Implantations autorisée : Couverture en tuiles photovoltaïques ou solaires*



*Implantation en toiture - Source : UDAP*





## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1. Espaces libres

#### Définition des «espaces libres»

#### Définition des «espaces libres»

Les espaces libres sont principalement ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante. Ils demeurent de pleine terre.

En fonction de la nature des aménagements, certaines occupations du sol peuvent toutefois être considérées comme partiellement libres et rentrer dans le décompte des espaces libres.

La prise en compte en tant qu'espaces libres des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre ou bassins de rétention paysagers non étanches : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de dalle béton : 50%<sup>1</sup>
- Traitements paysagers sur sous-sols, aires de stationnement engazonnées ou

<sup>1</sup> A titre d'exemple, une terrasse à caillebotis d'une surface de 30 m<sup>2</sup> sera considérée comme constituant 15 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

- en prairies renforcées (ou graviers) ou bassins de rétention étanches : 30%
- Aires ou cheminements en stabilisé ou revêtement drainant : 25%
- Dallages, voiries goudronnées, empièvements tassés, piscines, ou tous types de constructions fondées ou enterrées : 0%.

#### Obligation de maintien d'espaces libres

Pour chaque construction ou opération d'ensemble, il doit être maintenu ou créé une part d'espaces libres d'au moins **15%** de l'assiette foncière de l'opération.

Lorsque la situation initiale comporte moins de **15%** d'espaces libres, le projet ne doit pas conduire à réduire davantage les espaces libres existants.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération comporte des espaces libres, la récupération des eaux de pluies est recommandée de manière à ce qu'elles puissent être utilisées pour l'arrosage.

### 2.3.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) doivent être maintenus.

Dans les EBC et espaces protégés à créer, les plantations d'arbres de hautes tiges devront être d'au moins 1 plant pour 50 m<sup>2</sup> d'emprise de l'EBC.

Dans tous les cas, les arbres existants doivent être préservés. Si leur préservation s'avère

sanitairement ou techniquement impossible, ils doivent être remplacés par 2 plants d'essence identique et d'une hauteur minimale de 2m au moment de leur plantation.

Les essences plantées doivent appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe (Annexe n°3), pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation et la multiplication par graines ou par bouture d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Faux vernis du Japon (*Ailanthus altissima*),
- Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*),
- Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*),
- Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*),
- Figuier de Barbarie (*Opuntia ficus-indica*),
- Griffes de sorcière (*Carpobrotus acinaciformis* et *Carpobrotus edulis*),
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*),
- Sénéçon du Cap (*Senecio inaequidens*),
- Agave (*Agave mexicana*),
- Pennisetum (*Pennisetum villosum* et *Pennisetum setaceum*)
- Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana* L.)
- Canne de Provence (*Arundo donax* L.)

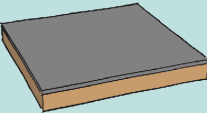
### 2.3.3. Coefficient de biotope

#### Définition du coefficient de biotope

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des

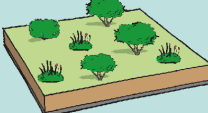


Surfaces imperméables  
**Ratio = 0**



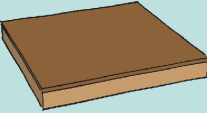
**Type 1** // Revêtement imperméable à l'air et à l'eau et sans végétation (béton, bitume, dallage sur mortier ou dalle, bâtiment sans végétalisation de toiture constituant de l'Emprise au Sol, etc...)

Espaces verts sur dalle 2  
**Ratio = 0.8**



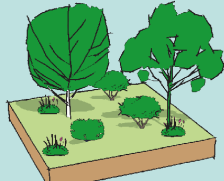
**Type 6** // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre supérieure à 80cm.

Surfaces semi-perméables  
**Ratio = 0.3**



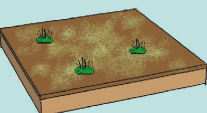
**Type 2** // Revêtement perméable à l'air et à l'eau et sans végétation (Graviers, clinker, stabilisé, dallage sans joint sur couche de gravier ou sable, etc...)

Espaces verts en pleine terre  
**Ratio = 1**



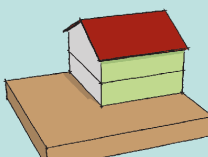
**Type 7** // Espaces libres et de pleine terre en continuité avec le sol naturel, disponible au développement de la faune et de la flore.

Surfaces semi-ouvertes  
**Ratio = 0.5**



**Type 3** // Revêtement perméable à l'air et à l'eau avec infiltration des eaux de pluie, partiellement végétalisés (platelage bois sans dalle béton, prairies renforcées, dalles alvéolaires enherbées, etc.)

Murs végétalisés  
**Ratio = 0.4**



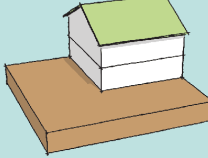
**Type 8** // Végétalisation des murs de façades (murs végétalisés, treillages, grimpants, etc.)

Espaces verts sur dalle 1  
**Ratio = 0.3**




**Type 4** // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre inférieure à 50cm.

Toitures végétalisées  
**Ratio = 0.7**



**Type 9** // Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Espaces verts sur dalle 2  
**Ratio = 0.6**



**Type 5** // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre comprise entre 50cm et 80cm.

Arbre de haute tige  
**Ratio = +0.02**



**Type 10** // Bonus pour Arbre de haute tige (ratio par unité = chaque arbre ajoute 0,02 m2 de surface favorable à la biodiversité)

Illustrations de la détermination du CBS - Source : AURAV





surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$ .

#### Méthode de calcul

Le CBS se détermine en 4 étapes :

1. Mesurer les différentes surfaces relatives au projet
2. Appliquer le ratio correspondant à chaque type de surface pour les pondérer (ci-après) : (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)
3. Faire l'addition des surfaces ainsi pondérées pour déterminer la surface totale d'espaces favorables à la biodiversité
4. Déterminer le CBS en divisant la surface totale d'espaces favorables à la biodiversité précédemment obtenue par la surface de la parcelle du projet (assiette foncière)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :

- Un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- Un sol en pleine terre est associé à un

coefficient égal à 1, le maximum. 10 m<sup>2</sup> de pleine terre équivalent à 10 m<sup>2</sup> de surface favorable à la biodiversité (10 x 1).

- Les murs et toitures végétalisés ont un coefficient de 0.4 et 0.7 respectivement. 10 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée équivalent à 7 m<sup>2</sup> de surface favorable à la biodiversité (10 x 0.7).

#### Prescriptions

**Dans l'ensemble de la zone, sauf en cas d'impossibilité technique ou d'enjeu de conservation du patrimoine ancien, le CBS minimal est fixé à : 0,15.**

#### Exemple de cas (à titre informatif)

Exemple du calcul pour une parcelle de 250 m<sup>2</sup>, édifiée d'un bâtiment constituant une emprise au sol de 90 m<sup>2</sup>, avec une partie de jardin en pleine terre plantée de 2 arbres de hautes tiges, une allée piétonne en stabilisé et des stationnements en prairie renforcée :

1. Mesure des différentes surfaces :
  - Emprise bâtiment : 90 m<sup>2</sup>
  - Jardin de pleine terre : 113 m<sup>2</sup>
  - Chemin piéton semi-perméable : 22 m<sup>2</sup>
  - Stationnements en surface semi-ouverte : 25 m<sup>2</sup>
2. Application des ratios :
  - Emprise bâtiment :  $90 \text{ m}^2 * 0 = 0 \text{ m}^2$
  - Jardin de pleine terre :  $113 \text{ m}^2 * 1 = 113 \text{ m}^2$
  - Chemin piéton semi-perméable :  $22 \text{ m}^2 * 0,3 = 6,6 \text{ m}^2$
  - Stationnements en surface semi-

ouverte :  $25 \text{ m}^2 * 0,5 = 12,5 \text{ m}^2$

- Bonus pour 2 arbres de hautes tiges :  $2 * 0,02 = 0,04 \text{ m}^2$

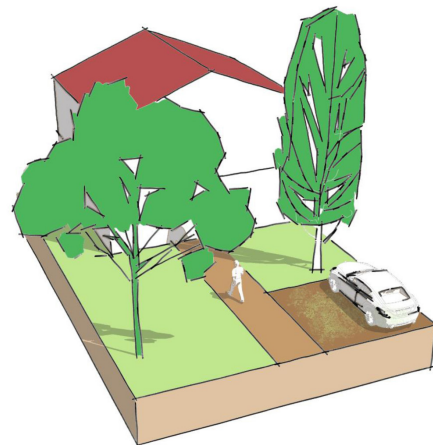
3. Addition des surfaces favorables à la biodiversité :

- $0 + 113 + 6,6 + 12,5 + 0,04 = 132,14 \text{ m}^2$

4. Détermination du CBS :

- $132,14 / 250 \text{ (parcelle)} = 0,52$ .

Le CBS ainsi obtenu doit être supérieur ou égal au CBS réglementé dans la zone.





## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Dispositions qualitatives

Lorsqu'il est réglementé, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont :

- Stationnement longitudinal : au minimum de **5,50 mètres** pour la longueur et de **2,30 mètres** pour la largeur.
- Stationnement en bataille : au minimum de **5,00 mètres** pour la longueur et de **2,50 mètres** pour la largeur.

Pour les dimensions des aires de stationnement adaptées (emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites), il convient de se reporter à la réglementation accessibilité en vigueur.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc).

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant **3 emplacements**.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées, type tonnelle ou treille agrémentées de grimpants, soit par la mise en œuvre de structures photovoltaïques ou de vélums. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées, ces dernières devront recouvrir au minimum **70%** du nombre total d'emplacements.

La hauteur maximale des dispositifs d'ombrage des stationnements ne peut excéder **3,00 mètres**.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des PMR). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de **70%** de son emprise.

### 2.4.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans le tableau page suivante.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé pour le pétitionnaire :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant situé au maximum à **500 mètres** du terrain de l'opération, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut.



Traitement de sol perméable



**UA**

Tableau des obligations minimales de création de places de stationnement selon la destination

		ZONE UA			
		EXISTANT & EXTENSION DES CONSTRUCTIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES & CHANGEMENT DESTINATIONS	
		Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues
<b>DESTINATION 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>					
Sous-DESTINATIONS	Exploitation agricole	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Exploitation forestière	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
<b>DESTINATION 2 HABITATION</b>					
Sous-DESTINATIONS	Logement	Non réglementé	Non réglementé	1 place pour 50m <sup>2</sup> de SDP.  Dans les opérations groupés, collectives ou d'aménagement d'ensemble : en plus, garantir 0,5 place (visiteurs) par logement	Pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m <sup>2</sup> par logement
	Hébergement	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
<b>DESTINATION 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b>					
Sous-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé	Non réglementé	1 place par tranche de 70m <sup>2</sup> entamée de SDP	Pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m <sup>2</sup> par tranche de 60m <sup>2</sup> de SDP
	Restauration	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Commerce de gros	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Locaux vélos : 1 place pour 2 personnes présentes sur site, avec un minimum de 6m <sup>2</sup> par local
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	
	Hébergement hôtelier et touristique	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	
	Cinéma	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	
<b>DESTINATION 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>					
Sous-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé	Au moins 1 place de stationnement adaptée (PMR)	Pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m <sup>2</sup> par tranche de 60m <sup>2</sup> de SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé	Non réglementé		
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé	Non réglementé		
	Équipements sportifs	Non réglementé	Non réglementé		
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé	Non réglementé		
<b>DESTINATION 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>					
Sous-DESTINATIONS	Industrie	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Entrepôt	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Bureau	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m <sup>2</sup> par tranche de 60m <sup>2</sup> de SDP
	Centre des congrès et d'exposition	Non réglementé	Non réglementé	Au moins 1 place de stationnement adaptée (PMR)	Non réglementé



## 3. Équipement et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 3.1.1. Accès

##### Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie.

#### 3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

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

La défense incendie doit être assurée par des dispositifs normalisés alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération. Toute construction ou installation nouvelle ne peut être implantée à plus de 300 m d'un dispositif de défense normalisé.

#### 3.2.2. Assainissement

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

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

##### Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.



### 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 (convention de rejet). 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.

### Eaux pluviales

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

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

### **Lorsque le pétitionnaire a démontré l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales :**

Sont concernés par ce qui suit :

- Toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup> (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale de l'opération qui est comptabilisée ;
- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris ;
- Tous les cas de reconversion/réhabilitation dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup> : le rejet doit se baser sur l'état initial naturel du site. La surface imperméabilisée considérée est également celle de l'opération globale. Le volume à tamponner est alors la différence entre le ruissellement de l'état initial naturel du site et le volume ruisselé

issu de l'urbanisation nouvelle ;

- Tous les parkings imperméabilisés de plus de 10 emplacements.

Pour les opérations définies ci-dessus, les débits rejetés au réseau ou au milieu naturel, sont les suivants :

- Le débit maximum de rejet est 30 l/s/ha et ne pourra être inférieur à 3 l/s (afin de limiter le risque d'obstruction des ouvrages),
- Le volume de stockage à mettre en œuvre afin de respecter ce débit de fuite est de 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé,
- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Règle de calculs des surfaces imperméabilisées :

La surface imperméabilisée du projet est calculée comme suit :

$$S_{\text{imperméabilisée}} \text{ (en m}^2\text{)} = \text{Coef imperméabilisation du matériau} \times \text{Surface concernée par le matériau}$$

Coefficient d'imperméabilisation	Type de revêtement
0	Espace vert en pleine terre, zones sablées,
0.2	Gravier (hors parking et voirie)
0.4	Terre végétale sur dalle
0.6	Pavés à larges joints perméables
1	Surfaces goudronnées, bétonnées, carrelées (parking, voirie, toiture, terrasse...)
A déterminer en fonction du matériau proposé	autres





Les dispositifs de rétention pluviale extérieurs et visibles (hors cuves enterrées, etc.) doivent disposer d'un traitement paysager planté et le plus naturel possible, conformément aux prescriptions de plantations définies au paragraphe 2.3.2 de la présente zone.

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

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

### **3.2.3. Électricité – Gaz – Télécoms**

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms seront encastrés ou enterrés.

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

### **3.2.4. Déchets ménagers**

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple), et à assurer la sécurité sur la voirie lors des opérations d'enlèvement.







# Dispositions applicables à la zone UB

## Caractère de la zone<sup>1</sup>

### > Présentation

La zone UB recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone de bâti dense et moyennement dense.

Si l'habitat domine, cette zone bâtie recouvre des destinations mixtes (habitat, commerces, équipements, etc.).

### > Localisation

La zone UB correspond aux faubourgs et extensions anciennes du centre ancien de Saint-Bauzille-de-Montmel ainsi qu'aux extensions urbaines contemporaines (lotissement dense).

### > Principaux objectifs<sup>2</sup>

Dans l'ensemble de la zone UB :

- Accueillir de nouveaux habitants ;
- Consolider l'offre de commerces et services de proximité ;
- Équilibrer l'armature des équipements publics ;
- Mettre en valeur le patrimoine, les sites et les paysages ;
- Organiser les mobilités ;
- Préserver les ressources et se prémunir des risques.

### > Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone UB :

- Règles autorisant la mixité fonctionnelle (habitation, commerce, artisanat, hébergement hôtelier et touristique, équipements, etc.) ;
- Règles de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti ;
- Règles d'encadrement de la morphologie bâtie et des aspects extérieurs des constructions (articulation avec le tissu bâti existant et le paysage) ;
- Règles pour le maintien de la nature dans les espaces bâtis et le traitement des espaces libres ;
- Règles encadrant la création des aires de stationnement ;
- Règles encadrant le recours aux énergies renouvelables et le raccordement aux réseaux.

### > Servitudes

La zone UB est grevée par les servitudes suivantes :

- **AS1 - Périmètre de protection des points de prélèvements d'eaux destinés à la collectivité humaine :**

Dans ces périmètres de protection reportés sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique joint en Annexe du PLU (Pièce 5.1b), l'occupation des sols est soumise à des prescriptions particulières.

- **PM1 - Plans de Prévention des risques Naturels prévisibles :**

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation, joint en annexe du PLU (Pièce 5.1c), l'occupation des sols est soumise à des prescriptions particulières.

La zone UB est également concernée par un aléa feux de forêt. Dans ces périmètres d'aléa, s'applique notamment le PAC feux de forêt départemental, joint en annexe du présent document (Annexe 2).

### > Orientations d'Aménagement et de Programmation

Sans objet.

<sup>1</sup> Rappel du Rapport de Présentation (Pièce 1)

<sup>2</sup> cf. PADD (Pièce 2)



# 1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

## 1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau en page suivante indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans l'ensemble de la zone UB.

## 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 1.2.1. Autorisations sous conditions

En complément ou précision des prescriptions listées dans le tableau ci-contre, le tableau page suivante indique les sous destinations autorisées sous condition et leur condition d'autorisation :

Tableau des destinations

		ZONE UB		
		Interdit (I)	Autorisée sous condition (ASC)	Autorisé (A)
<b>DESTINATION 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>				
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	I		
	Exploitation forestière	I		
<b>DESTINATION 2 HABITATION</b>				
SOUS-DESTINATIONS	Logement			A
	Hébergement			A
<b>DESTINATION 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b>				
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail		ASC	
	Restauration			A
	Commerce de gros	I		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A
	Hébergement hôtelier et touristique		ASC	
	Cinéma			A
<b>DESTINATION 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A
	Salles d'art et de spectacles			A
	Équipements sportifs		ASC	
	Autres équipements recevant du public		ASC	
<b>DESTINATION 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>				
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	I		
	Entrepôt	I		
	Bureau			A
	Centre des congrès et d'exposition			A



*Tableau des sous destinations autorisées sous conditions, dans la zone UB*

	ZONE UB	
	CONDITIONS COMMUNES	CONDITIONS PARTICULIÈRES CUMULATIVES
INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) SOUMISES À DÉCLARATION, ENREGISTREMENT OU AUTORISATION		<ul style="list-style-type: none"> <li>Appartenir à une destination et sous-destination admise dans la zone</li> <li>Que l'implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion)</li> <li>Concourir au fonctionnement urbain et aux services de proximité</li> </ul>
ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ne pas induire de nuisance (acoustique notamment) ni de pollution incompatible avec la proximité de l'habitat</li> </ul>	Sans condition particulière.
LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS		Sans condition particulière.
ÉQUIPEMENTS SPORTIFS		Sans condition particulière.
AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC		Sans condition particulière.
HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE		<ul style="list-style-type: none"> <li>Ne pas prendre la forme de terrains de camping et de caravaning, de stationnement de caravanes, et de parcs résidentiels de loisirs</li> </ul>
ANNEXES		<ul style="list-style-type: none"> <li>Être implantées en limite séparative</li> <li>Ne pas excéder une hauteur maximum de 2,3 m par rapport au terrain naturel</li> <li>Être couvertes d'une toiture plate.</li> </ul>



### 1.2.2. Prévention des risques et nuisances

La zone UB est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

#### Risque feux de forêt

- **OLD**

La zone UB est concernée par des obligations légales de débroussaillage. Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joint en Annexe du PLU (Pièce 5.3).

- **Aléa feux de forêt**

La zone UB est concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer à la carte de l'aléa feux de forêt et aux recommandations inhérentes à ce type d'aléa qui sont jointes en annexe du présent document (Annexe 2).

#### Risque inondation

- **PPRi**

La zone UB est concernée par un PPRi, joint en annexe du PLU (Pièce 5.2c) qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRi s'applique en sus du règlement d'urbanisme, les dispositions réglementaires les plus contraignantes devant être respectées.

- **AZI**

La zone UB est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) des bassins versants du Lez et de la Mosson, annexé au PLU (Pièce 5.3).

- **Débordement des cours d'eau et érosion des berges**

De plus, une bande de précaution de 20 mètres, non constructible et non remblayable, est instaurée de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. Ce recul pourra être adapté sur la base d'une étude hydraulique de la crue de référence établie à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré, sans toutefois être inférieure à 5 mètres au droit des berges.

En superposition de la prise en compte des aléas débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial, il faut considérer le risque érosion des berges qui permet de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique et de répondre aux exigences de création d'une trame verte et bleue.

En l'absence d'étude, la zone non aedificandi de 20 mètres sera maintenue de part et d'autre de l'axe des cours d'eau.

- **Ruissellement pluvial**

Pour assurer la protection des biens et des personnes contre les inondations par temps de pluie et pour limiter les pollutions par débordement des réseaux, est interdite toute occupation ou utilisation du sol contrevenant au règlement du Schéma Directeur

d'Assainissement Pluvial, joint en annexe du PLU (Pièce 5.2c).

#### Risque retrait-gonflement des argiles

L'existence de risques de retrait et de gonflement des argiles sur le territoire communal peut appeler à des précautions particulières.

La carte des aléas ainsi que les recommandations inhérentes à ce type de risque sont jointes en annexe du PLU (Pièce 5.3).

Les indications graphiques portées dans le PLU n'affranchissent pas tout pétitionnaire de réaliser une étude de sol préalablement à tout projet de construction.

#### Risque sismique

La commune de Saint-Bauzille-de-Montmel est située dans une zone de sismicité modérée.

Il convient de se référer à la nouvelle réglementation sismique consultable en annexe du PLU (Pièce 5.3).

#### Risque Radon

La commune de Saint-Bauzille-de-Montmel est située dans une zone de potentiel de catégorie 2 (teneurs en uranium faibles mais avec des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments).

Il convient notamment de se référer aux recommandations inhérentes à ce type de risque qui sont jointes en Annexe du PLU (Pièce 5.3).





### 1.2.3. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5.3).

### 1.2.4. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le Plan des SUP (Pièce 5.1b du PLU), certains édifices, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2), sont protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné et des éléments identifiés au Plan Local d'Urbanisme (voir annexe 2 du présent règlement).

### 1.2.5. Patrimoine naturel et paysager

#### Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2). Ce classement interdit notamment tout

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

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

#### Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à autorisation.

Pour la préservation des entités boisées protégées (EBC et articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme), il convient de se référer aux prescriptions de plantations définies à l'article 2.3 de la présente zone.

### 1.2.6. Emplacements réservés

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

## 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

### 1.3.1. Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

### 1.3.2. Mixité sociale

Pour toute opération de logements (collectifs ou individuels groupés, etc.) produisant plus de 800 m<sup>2</sup> de SdP, une part minimale de 30% des logements doit être consacrée aux Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur l'ensemble de l'opération.



## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dispositions différentes de celles prévues au présent article 2. peuvent être admises ponctuellement pour les Établissements Recevant du Public lorsque ces dernières sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

#### 2.1.2. Hauteur des constructions

##### Définition

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtière de la

construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

##### Hauteur maximum

Toute nouvelle construction ou installation ne peut excéder :

Dans l'ensemble de la zone UB :

- **1,80 mètres** de hauteur pour les clôtures,
- **3,00 mètres** de hauteur pour les annexes, en dehors de l'emprise constructible,
- **3,50 mètres** de hauteur pour les parties de constructions implantées en limite séparative et ce sur une épaisseur minimale de **3,00 mètres**.
- **8,50 mètres** de hauteur pour toutes autres constructions ou installations.

##### Hauteur minimum

Tout niveau habitable (pièces de vie ou d'activité, hors garages, caves, celliers, locaux techniques, etc.) devra se situer à une altimétrie minimale de 20 centimètres au dessus du terrain naturel avant travaux. Cette hauteur se calcule par rapport au sol fini intérieur. En cas de forte pente, cette règle peut s'apprécier à l'aplomb du point de plus bas.

#### 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent

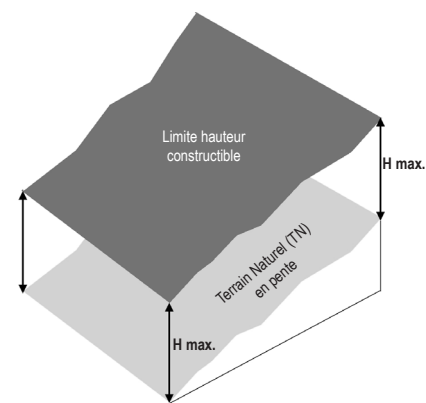


Illustration de la mesure de la hauteur

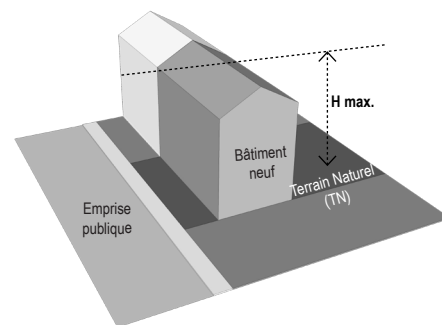
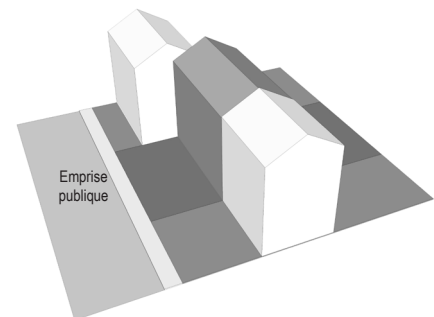


Illustration de la hauteur maximum autorisée



Principe d'implantation d'un recul différent fondé sur une construction existante.



article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent respecter, au nu de la façade, un recul minimum de **3,00 mètres**.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale,
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, hormis sur les limites extérieures de l'opération,
- Les dispositifs d'ombrage des stationnements extérieurs peuvent être implantés librement sous condition de ne pas excéder une hauteur de **3,00 mètres**.

Dans le cas susvisé, les implantations différentes au principe général d'implantation doivent être motivées par l'intérêt architectural du projet.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de **0,50 mètre**.

Les **piscines** sont autorisées à condition qu'elles s'implantent à au moins **un mètre** des limites avec l'emprise publique, calculé au nu intérieur du bassin et si la hauteur n'excède pas **+50 cm** par rapport au terrain naturel.

#### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être édifiées de manière à ce qu'en tout point, la construction observe un recul par rapport à la limite séparative (L) au moins égal à la moitié de la hauteur maximale (H) de la construction, et sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**. ( $L = H/2 \geq 3 \text{ m}$ ).

Toutefois, pour les constructions n'excédant pas une hauteur maximale de **3,50 mètres**, l'implantation en limite séparative est autorisée.

Les piscines, enterrées ou non, sont autorisées à condition qu'elles s'implantent à au moins **un mètre** des limites séparatives, calculé au nu intérieur du bassin.

Les constructions annexes peuvent être autorisées jusqu'en limite séparative, sous condition de ne pas excéder une emprise au sol de 25m<sup>2</sup>.

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

Non réglementé.

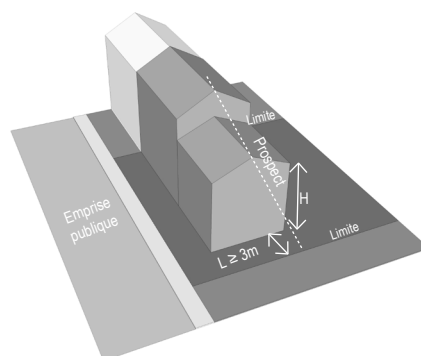
#### 2.1.6. Emprise au sol

Sauf disposition particulière précisée sur les documents graphiques (Pièce 4.2), l'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder **40%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, l'emprise au sol pourra être identique à celle de la ou des construction(s) existante(s).

#### 2.1.7. Densité

Non réglementé.



Principe d'implantation par rapport aux limites séparatives



## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux espaces urbanisés, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 2.2.1. Toitures

Les toits en pente doivent être de **formes simples et planes** (pas de courbures), respecter une **inclinaison comprise entre 30% et 35% de pente** et être **couvertes en tuiles canal ou à double galbes** réalisées en **terre cuite de teinte claire ou orangée**.

Les toitures plates, végétalisées ou non, accessibles ou non, sont autorisées sur toutes nouvelles constructions, sous condition de ne pas excéder 30% de la totalité des surfaces de toiture de la construction ou dans le cas d'une extension d'une construction déjà couverte de toiture plate (dans un souci d'unité architecturale).

L'agencement des nouvelles toitures doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes.

Les débords de toit seront au minimum de 30 centimètres. La sous-face du débord doit être traitée de façon qualitative sans aspect plastique.



*Tuiles canal orangées*



*Tuiles canal de teintes claires*



*Tuiles mécaniques à double galbe type canal*





### 2.2.2. Façades – ouvertures – balcons

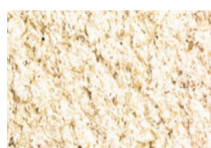
Les constructions sont composées de formes sobres et de volume(s) simple(s). Au sein d'une construction, toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.

Les ouvertures sont traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les teintes des enduits de façades peints ou teints dans la masse et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier page suivante ou similaires.

L'emploi de parements décoratifs (collés, fixés ou agrafés) en pierres naturelles, béton architectonique, bois, brique est autorisé.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.



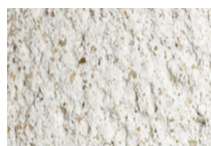
Pierre claire / G20



Pierre foncée / T80



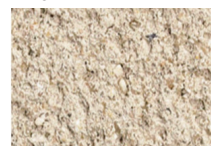
Beige ocre / T30



Craie / G30



Calcaire / G40



Terre d'Arène / G70



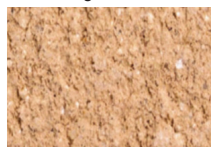
Terre beige / O40



Mordoré / T70



Ocre chaud / O70



Ocre rouge / R70



Brique / O90



Brun rouge / R90

#### Nuancier pour enduits de façades\*

*\*Les nuances référencées ci-dessus sont extraites des nuanciers Parex Lanko, en l'absence de nuanciers universels, mais toute autre teinte équivalente issue d'une autre marque peut être utilisées.*



### 2.2.3. Menuiseries – ferronneries

Les stores ou volets roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur ni en saillie sur le plan de façade.

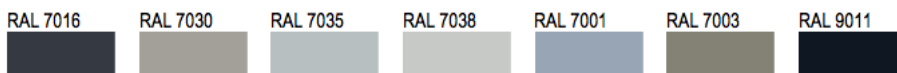
Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect du nuancier ci-dessous ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-contre ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites. De même, toute forme d'aspect « plastique » est interdite.

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-contre ou similaire.

Les clôtures réalisées en panneaux grillagés rigides ou en barreaudages sont assimilées à des ouvrages de serrurerie et doivent respecter le présent nuancier.



*Nuancier pour menuiseries et ferronneries*



*Exemple de dispositifs apparent d'enroulement des volets interdit*



*Exemples de dispositifs intégrés d'enroulement des volets autorisés*





#### 2.2.4. Clôtures et constructions annexes

Les clôtures doivent être traitées simplement, en cohérence avec les bâtiments qu'elles côtoient.

Les grillages, panneaux grillagés et clôtures bois rigides sont admis à la condition d'être doublés d'une haie vive ou de grimpants. Les éléments ou parties métalliques doivent respecter le nuancier des ferronneries. Les brises-vues ne peuvent être autorisés que dans les mêmes teintes. Les effets de fausse végétation sont interdits.

Les parties maçonnées des clôtures doivent être enduites toutes faces en harmonie avec les façades, ou réalisées en pierres calcaires.

Les murs bahut peuvent également être surmontés de lisses bois ou de claires voies. Les niches à compteurs doivent être intégrés dans les clôtures ou les éléments de maçonnerie de portail. Les portails ou portillons doivent être de forme simple.

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

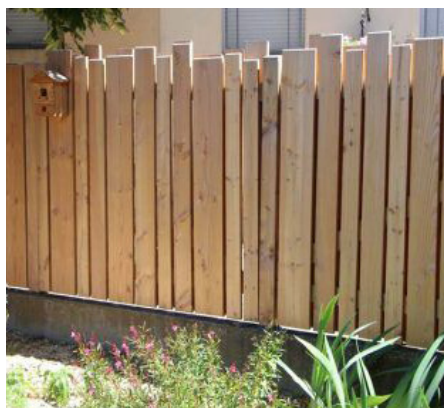
Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec les constructions principales auxquelles elles se rattachent.



*Exemple de clôture autorisée : mur doublé d'une haie vive)*



*Exemple de clôture autorisée : grillage maille*



*Exemple de clôture autorisée : palissade bois*



*Exemple de clôture autorisée : panneaux grillagés*



*Couverture en tuiles photovoltaïques ou solaires autorisée.*

**2.2.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.**

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparentes en façade.

Les descentes d'eau pluviale apparentes en façade doivent être assurées obligatoirement par des canalisations en zinc ou de même aspect que les menuiseries.

Les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les unités extérieures des climatiseurs ou autres appareils ne peuvent pas être apposés en façade (sur console) ou visibles depuis l'espace public. Ils doivent être intégrés ou masqués par une grille ou autre, en harmonie avec le style de la construction et uniquement en rez-de-chaussée.

Les toitures intégrant des installations solaires ou photovoltaïques sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.

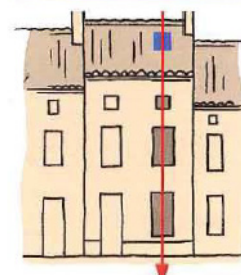
Lorsqu'ils sont posés en toiture, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la couverture ou en sur-épaisseur inférieure à 10 cm, ni en sur-inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les illustrations ci-contre.



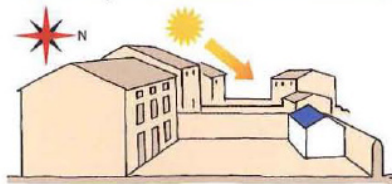
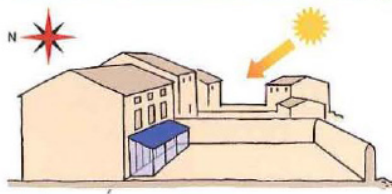
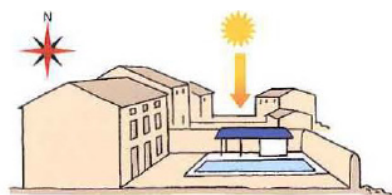
*Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur*



*Implantations autorisée : intégrée à la toiture*



*Implantation en toiture - Source : UDAP*





## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1. Espaces libres

#### Définition des «espaces libres»

Les espaces libres sont principalement ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante. Ils demeurent de pleine terre.

En fonction de la nature des aménagements, certaines occupations du sol peuvent toutefois être considérées comme partiellement libres et rentrer dans le décompte des espaces libres.

La prise en compte en tant qu'espaces libres des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre ou bassins de rétention paysagers non étanches : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de dalle béton : 50%<sup>1</sup>
- Traitements paysagers sur sous-sols, aires de stationnement engazonnées ou en prairies renforcées (ou graviers) ou bassins de rétention étanches : 30%

<sup>1</sup> A titre d'exemple, une terrasse à caillebotis d'une surface de 30 m<sup>2</sup> sera considérée comme constituant 15 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

- Aires ou cheminements en stabilisé ou revêtement drainant : 25%
- Dallages, voiries goudronnées, empièvements tassés, piscines, ou tous types de constructions fondées ou enterrées : 0%.

#### Obligation de maintien d'espaces libres

Pour chaque construction ou opération d'ensemble, il doit être maintenu ou créé une part d'espaces libres d'au moins **60%** de l'assiette foncière de l'opération.

Lorsque la situation initiale comporte moins de 60% d'espaces libres, le projet ne doit pas conduire à réduire davantage les espaces libres existants.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération comporte des espaces libres, la récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif (0,5 m<sup>3</sup> de contenance minimum) de manière à ce qu'elles puissent être utilisées pour l'arrosage.

### 2.3.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) doivent être maintenus.

Dans les EBC et espaces protégés à créer, les plantations d'arbres de hautes tiges devront être d'au moins 1 plant pour 50 m<sup>2</sup> d'emprise de l'EBC.

Dans tous les cas, les arbres existants doivent être préservés. Si leur préservation s'avère sanitaires ou techniquement impossible, ils

doivent être remplacés par 2 plants d'essence identique et d'une hauteur minimale de 2m au moment de leur plantation.

Les essences plantées doivent appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe (Annexe n°3), pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation et la multiplication par graines ou par bouture d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Faux vernis du Japon (*Ailanthus altissima*),
- Ambrosie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*),
- Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*),
- Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*),
- Figuier de Barbarie (*Opuntia ficus-indica*),
- Griffes de sorcière (*Carpobrotus acinaciformis* et *Carpobrotus edulis*),
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*),
- Sénéçon du Cap (*Senecio inaequidens*),
- Agave (*Agave mexicana*),
- Pennisetum (*Pennisetum villosum* et *Pennisetum setaceum*)
- Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana* L.)
- Canne de provence (*Arundo donax* L.)

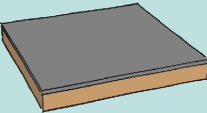
### 2.3.3. Coefficient de biotope

#### Définition du coefficient de biotope

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface

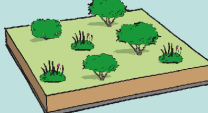


Surfaces imperméables  
**Ratio = 0**



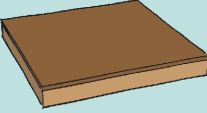
**Type 1** // Revêtement imperméable à l'air et à l'eau et sans végétation (béton, bitume, dallage sur mortier ou dalle, bâtiment sans végétalisation de toiture constituant de l'Emprise au Sol, etc...)

Espaces verts sur dalle 2  
**Ratio = 0.8**



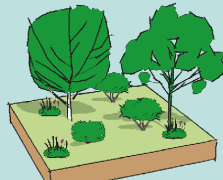
**Type 6** // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre supérieure à 80cm.

Surfaces semi-perméables  
**Ratio = 0.3**



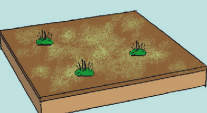
**Type 2** // Revêtement perméable à l'air et à l'eau et sans végétation (Graviers, clinker, stabilisé, dallage sans joint sur couche de gravier ou sable, etc...)

Espaces verts en pleine terre  
**Ratio = 1**



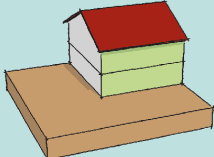
**Type 7** // Espaces libres et de pleine terre en continuité avec le sol naturel, disponible au développement de la faune et de la flore.

Surfaces semi-ouvertes  
**Ratio = 0.5**



**Type 3** // Revêtement perméable à l'air et à l'eau avec infiltration des eaux de pluie, partiellement végétalisés (platelage bois sans dalle béton, prairies renforcées, dalles alvéolaires enherbées, etc.)

Murs végétalisés  
**Ratio = 0.4**



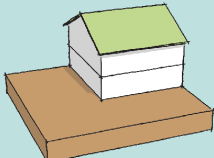
**Type 8** // Végétalisation des murs de façades (murs végétalisés, treillages, grimpants, etc.)

Espaces verts sur dalle 1  
**Ratio = 0.3**



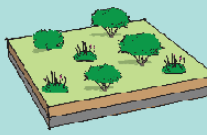
**Type 4** // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre inférieure à 50cm.

Toitures végétalisées  
**Ratio = 0.7**



**Type 9** // Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Espaces verts sur dalle 2  
**Ratio = 0.6**



**Type 5** // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre comprise entre 50cm et 80cm.

Arbre de haute tige  
**Ratio = +0.02**



**Type 10** // Bonus pour Arbre de haute tige (ratio par unité = chaque arbre ajoute 0,02 m2 de surface favorable à la biodiversité)

Illustrations de la détermination du CBS - Source : AURAV





écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$ .

#### Méthode de calcul

Le CBS se détermine en 4 étapes :

1. Mesurer les différentes surfaces relatives au projet
2. Appliquer le ratio correspondant à chaque type de surface pour les pondérer (ci-après) : (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)
3. Faire l'addition des surfaces ainsi pondérées pour déterminer la surface totale d'espaces favorables à la biodiversité
4. Déterminer le CBS en divisant la surface totale d'espaces favorables à la biodiversité précédemment obtenue par la surface de la parcelle du projet (assiette foncière)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :

- Un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- Un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m<sup>2</sup> de

pleine terre équivalent à 10 m<sup>2</sup> de surface favorable à la biodiversité (10 x 1).

- Les murs et toitures végétalisés ont un coefficient de 0.4 et 0.7 respectivement. 10 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée équivalent à 7 m<sup>2</sup> de surface favorable à la biodiversité (10 x 0.7).

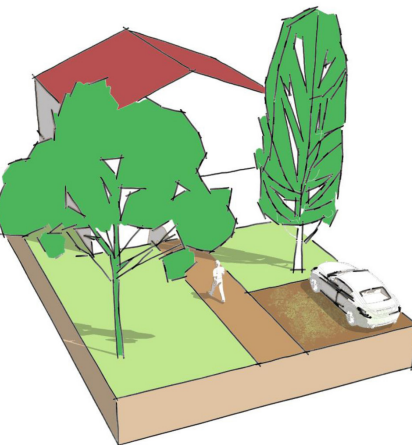
#### Prescriptions

**Dans l'ensemble de la zone, sauf en cas d'impossibilité technique ou d'enjeu de conservation du patrimoine ancien, le CBS minimal est fixé à : 0,15.**

#### Exemple de cas (à titre informatif)

Exemple du calcul pour une parcelle de 250 m<sup>2</sup>, édifiée d'un bâtiment constituant une emprise au sol de 90 m<sup>2</sup>, avec une partie de jardin en pleine terre plantée de 2 arbres de hautes tiges, une allée piétonne en stabilisé et des stationnements en prairie renforcée :

1. Mesure des différentes surfaces :
  - Emprise bâtiment : 90 m<sup>2</sup>
  - Jardin de pleine terre : 113 m<sup>2</sup>
  - Chemin piéton semi-perméable : 22 m<sup>2</sup>
  - Stationnements en surface semi-ouverte : 25 m<sup>2</sup>
2. Application des ratios :
  - Emprise bâtiment : 90 m<sup>2</sup> \* 0 = 0 m<sup>2</sup>
  - Jardin de pleine terre : 113 m<sup>2</sup> \* 1 = 113 m<sup>2</sup>
  - Chemin piéton semi-perméable : 22 m<sup>2</sup> \* 0,3 = 6,6 m<sup>2</sup>
  - Stationnements en surface semi-ouverte : 25 m<sup>2</sup> \* 0,5 = 12,5 m<sup>2</sup>



- Bonus pour 2 arbres de hautes tiges : 2\*0,02 = 0,04 m<sup>2</sup>
3. Addition des surfaces favorables à la biodiversité :
    - 0 + 113 + 6,6 + 12,5 + 0,04 = 132,14 m<sup>2</sup>
  4. Détermination du CBS :
    - 132,14 / 250 (parcelle) = 0,52.

Le CBS ainsi obtenu doit être supérieur ou égal au CBS réglementé dans la zone.



## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Dispositions qualitatives

Lorsqu'il est réglementé, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont :

- Stationnement longitudinal : au minimum de **5,50 mètres** pour la longueur et de **2,30 mètres** pour la largeur.
- Stationnement en bataille : au minimum de **5,00 mètres** pour la longueur et de **2,50 mètres** pour la largeur.

Pour les dimensions des aires de stationnement adaptées (emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites), il convient de se reporter à la réglementation accessibilité en vigueur.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc).

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant **3 emplacements**.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées, type tonnelle ou treille agrémentées de grimpants, soit par la mise en œuvre de structures photovoltaïques ou de vélums. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées, ces dernières devront recouvrir au minimum **70%** du nombre total d'emplacements.

La hauteur maximale des dispositifs d'ombrage des stationnements ne peut excéder **3,00 mètres**.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des PMR). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de **70%** de son emprise.

### 2.4.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans le tableau page suivante.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé pour le pétitionnaire :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant situé au maximum à **500 mètres** du terrain de l'opération, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut.



*Traitement de sol perméable*





**UB**

Tableau des obligations minimales de création de places de stationnement selon la destination

		ZONE UB			
		EXISTANT & EXTENSION DES CONSTRUCTIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES & CHANGEMENT DESTINATIONS	
		Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues
<b>DESTINATION 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>					
Sous-DESTINATIONS	Exploitation agricole	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Exploitation forestière	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
<b>DESTINATION 2 HABITATION</b>					
Sous-DESTINATIONS	Logement	1 place pour 50m <sup>2</sup> de SDP.  Dans les opérations groupés, collectives ou d'aménagement d'ensemble : en plus, garantir 0,5 place (visiteurs) par logement	Non réglementé	1 place pour 50m <sup>2</sup> de SDP.  Dans les opérations groupés, collectives ou d'aménagement d'ensemble : en plus, garantir 0,5 place (visiteurs) par logement	Pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m <sup>2</sup> par logement
	Hébergement	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
<b>DESTINATION 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b>					
Sous-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m <sup>2</sup> par tranche de 60m <sup>2</sup> de SDP
	Restauration	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Commerce de gros	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Locaux vélos : 1 place pour 2 personnes présentes sur site, avec un minimum de 6m <sup>2</sup> par local
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé	Non réglementé	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> de SDP. 5 places minimum au delà de 500m <sup>2</sup> de SDP.	
	Hébergement hôtelier et touristique	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	
	Cinéma	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	
<b>DESTINATION 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>					
Sous-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé	Au moins 1 place de stationnement adaptée (PMR)	Pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m <sup>2</sup> par tranche de 60m <sup>2</sup> de SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé	Non réglementé		
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé	Non réglementé		
	Équipements sportifs	Non réglementé	Non réglementé		
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé	Non réglementé		
<b>DESTINATION 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>					
Sous-DESTINATIONS	Industrie	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Entrepôt	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Bureau	Non réglementé	Non réglementé	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> de SDP.	Pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m <sup>2</sup> par tranche de 60m <sup>2</sup> de SDP
	Centre des congrès et d'exposition	Non réglementé	Non réglementé	Au moins 1 place de stationnement adaptée (PMR)	Non réglementé



## 3. Équipement et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 3.1.1. Accès

##### Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie.

#### 3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

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

La défense incendie doit être assurée par des dispositifs normalisés alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération. Toute construction ou installation nouvelle ne peut être implantée à plus de 300 m d'un dispositif de défense normalisé.

#### 3.2.2. Assainissement

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

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

##### Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.



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 (convention de rejet). 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.

Eaux pluviales

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

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

**Lorsque le pétitionnaire a démontré l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales :**

Sont concernés par ce qui suit :

- Toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup> (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale de l'opération qui est comptabilisée ;
- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris ;
- Tous les cas de reconversion/réhabilitation dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup> : le rejet doit se baser sur l'état initial naturel du site. La surface imperméabilisée considérée est également celle de l'opération globale. Le volume à tamponner est alors la différence entre le ruissellement de l'état initial naturel du site et le volume ruisselé

issu de l'urbanisation nouvelle ;

- Tous les parkings imperméabilisés de plus de 10 emplacements.

Pour les opérations définies ci-dessus, les débits rejetés au réseau ou au milieu naturel, sont les suivants :

- Le débit maximum de rejet est 30 l/s/ha et ne pourra être inférieur à 3 l/s (afin de limiter le risque d'obstruction des ouvrages),
- Le volume de stockage à mettre en œuvre afin de respecter ce débit de fuite est de 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé,
- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Règle de calculs des surfaces imperméabilisées :

La surface imperméabilisée du projet est calculée comme suit :

**S<sub>imperméabilisée</sub> (en m<sup>2</sup>) = Coef imperméabilisation du matériau x Surface concernée par le matériau**

Coefficient d'imperméabilisation	Type de revêtement
0	Espace vert en pleine terre, zones sablées,
0.2	Gravier (hors parking et voirie)
0.4	Terre végétale sur dalle
0.6	Pavés à larges joints perméables
1	Surfaces goudronnées, bétonnées, carrelées (parking, voirie, toiture, terrasse...)
A déterminer en fonction du matériau proposé	autres





Les dispositifs de rétention pluviale extérieurs et visibles (hors cuves enterrées, etc.) doivent disposer d'un traitement paysager planté et le plus naturel possible, conformément aux prescriptions de plantations définies au paragraphe 2.3.2 de la présente zone.

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

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

### **3.2.3. Électricité – Gaz – Télécoms**

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms seront encastrés ou enterrés.

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.





# Dispositions applicables à la zone UC

## Caractère de la zone<sup>1</sup>

### > Présentation

La zone UC recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone de bâti moyennement dense et de haute qualité paysagère à préserver, souvent discontinue, à dominante d'habitat individuel pouvant accueillir des services compatibles avec les fonctions résidentielles.

La zone UC comprend un secteur :

- UCa, non desservi par le réseau d'assainissement collectif.

### > Localisation

La zone UC correspond aux faubourgs et extensions urbaines contemporaines autour du centre-bourg de Saint-Bauzille et de Favas.

### > Principaux objectifs<sup>2</sup>

Dans l'ensemble de la zone UC :

- Encadrer la densification ;
- Préserver la qualité d'habitat ;
- Maintenir un couvert boisé significatif ;
- Préserver les ressources et se prémunir des risques.

Dans le secteur UCa :

- Prendre en compte la filière d'assainissement non-collectif.

### > Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone UC :

- Règles de protection et de mise en valeur du patrimoine paysager ;
- Règles d'encadrement de la morphologie bâtie et des aspects extérieurs des constructions (articulation avec le tissu bâti existant et le paysage) ;
- Règles de maintien de la nature dans les espaces bâtis et le traitement des espaces libres ;
- Règles encadrant de la création des aires de stationnement ;
- Règles encadrant le recours aux énergies renouvelables et le raccordement aux réseaux.

Dans le secteur UCa :

- Règles adaptées à la filière d'assainissement non-collectif.

### > Servitudes

La zone UC est grevée par les servitudes suivantes :

- **AS1 - Périmètre de protection des points de prélèvements d'eaux destinés à la collectivité humaine :**

Dans ces périmètres de protection reportés sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique joint en Annexe du PLU (Pièce 5.1b), l'occupation des sols est soumise à des prescriptions particulières.

- **PM1 - Plans de Prévention des risques Naturels prévisibles :**

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation, joint en annexe du PLU (Pièce 5.1c), l'occupation des sols est soumise à des prescriptions particulières.

- **T4 - Servitude aéronautique de balisage**

- **T5 - Servitude aéronautique de dégagement**

La zone UC est également concernée par un aléa feux de forêt. Dans ces périmètres d'aléa, s'applique notamment le PAC feux de forêt départemental, joint en annexe du présent document (Annexe 2).

### > Orientations d'Aménagement et de Programmation

La zone UC est partiellement soumise à l'application d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3), dont les périmètres sont précisés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) :

- **OAP n°2 Braveille**

Dans ce périmètre, les occupations et utilisations du sol doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3).

<sup>1</sup> Rappel du Rapport de Présentation (Pièce 1)

<sup>2</sup> cf. PADD (Pièce 2)



# 1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

## 1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau en page suivante indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans l'ensemble de la zone UC.

## 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 1.2.1. Autorisations sous conditions

En complément ou précision des prescriptions listées dans le tableau ci-contre, le tableau page suivante indique les sous destinations autorisées sous condition et leur condition d'autorisation :

Tableau des destinations

		ZONE UC		
		Interdit (I)	Autorisée sous condition (ASC)	Autorisé (A)
<b>DESTINATION 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>				
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	I		
	Exploitation forestière	I		
<b>DESTINATION 2 HABITATION</b>				
SOUS-DESTINATIONS	Logement			A
	Hébergement			A
<b>DESTINATION 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b>				
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail		ASC	
	Restauration	I		
	Commerce de gros	I		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A
	Hébergement hôtelier et touristique	I		
	Cinéma			A
<b>DESTINATION 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A
	Salles d'art et de spectacles			A
	Équipements sportifs		ASC	
	Autres équipements recevant du public	I		
	<b>DESTINATION 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>			
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	I		
	Entrepôt	I		
	Bureau			A
	Centre des congrès et d'exposition	I		



*Tableau des sous destinations autorisées sous conditions, dans la zone UC*

	ZONE UC	
	CONDITIONS COMMUNES	CONDITIONS PARTICULIÈRES CUMULATIVES
INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) SOUMISES À DÉCLARATION, ENREGISTREMENT OU AUTORISATION		<ul style="list-style-type: none"> <li>Appartenir à une destination et sous-destination admise dans la zone</li> <li>Que l'implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion)</li> <li>Concourir au fonctionnement urbain et aux services de proximité</li> </ul>
ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ne pas induire de nuisance (acoustique notamment) ni de pollution incompatible avec la proximité de l'habitat</li> </ul>	Sans condition particulière.
LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS		Sans condition particulière.
AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC		Sans condition particulière.
ANNEXES		<ul style="list-style-type: none"> <li>Être implantées en limite séparative</li> <li>Ne pas excéder une hauteur maximum de 2,3 m par rapport au terrain naturel</li> <li>Être couverte d'une toiture plate.</li> </ul>



### 1.2.2. Prévention des risques et nuisances

La zone UC est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

#### Risque feux de forêt

- **OLD**

La zone UC est concernée par des obligations légales de débroussaillage. Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joint en Annexe du PLU (Pièce 5.3).

- **Aléa feux de forêt**

La zone UC est concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer à la carte de l'aléa feux de forêt et aux recommandations inhérentes à ce type d'aléa qui sont jointes en annexe du présent document (Annexe 2).

#### Risque inondation

- **PPRi**

La zone UC est concernée par un PPRi, joint en annexe du PLU (Pièce 5.1c) qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRi s'applique en sus du règlement d'urbanisme, les dispositions réglementaires les plus contraignantes devant être respectées.

- **AZI**

La zone UC est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) des bassins versants du Vidourle, du Vistre et du Rhône, annexé au PLU (Pièce 5.3).

- **Débordement des cours d'eau et érosion des berges**

De plus, une bande de précaution de 20 mètres, non constructible et non remblayable, est instaurée de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. Ce recul pourra être adapté sur la base d'une étude hydraulique de la crue de référence établie à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré, sans toutefois être inférieure à 5 mètres au droit des berges.

En superposition de la prise en compte des aléas débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial, il faut considérer le risque érosion des berges qui permet de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique et de répondre aux exigences de création d'une trame verte et bleue.

En l'absence d'étude, la zone non aedificandi de 20 mètres sera maintenue de part et d'autre de l'axe des cours d'eau.

- **Ruissellement pluvial**

Pour assurer la protection des biens et des personnes contre les inondations par temps de pluie et pour limiter les pollutions par débordement des réseaux, est interdite toute occupation ou utilisation du sol contrevenant

au règlement du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, joint en annexe du PLU (Pièce 5.2c).

#### Risque retrait-gonflement des argiles

L'existence de risques de retrait et de gonflement des argiles sur le territoire communal peut appeler à des précautions particulières.

La carte des aléas ainsi que les recommandations inhérentes à ce type de risque sont jointes en annexe du PLU (Pièce 5.3).

Les indications graphiques portées dans le PLU n'affranchissent pas tout pétitionnaire de réaliser une étude de sol préalablement à tout projet de construction.

#### Risque sismique

La commune de Saint-Bauzille-de-Montmel est située dans une zone de sismicité modérée.

Il convient de se référer à la nouvelle réglementation sismique consultable en annexe du PLU (Pièce 5.3).

#### Risque Radon

La commune de Saint-Bauzille-de-Montmel est située dans une zone de potentiel de catégorie 2 (teneurs en uranium faibles mais avec des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments).

Il convient notamment de se référer aux recommandations inhérentes à ce type de







risque qui sont jointes en Annexe du PLU (Pièce 5.3).

### **1.2.3. Patrimoine archéologique**

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5.3).

### **1.2.4. Patrimoine architectural**

Sans objet.

### **1.2.5. Patrimoine naturel et paysager**

#### Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements et la nature forestière du sol.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

#### Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à autorisation.

Enfin, la zone UC se caractérise par son caractère paysager et boisé dominant sur les habitation qu'il convient de préserver durablement.

Pour la préservation des entités boisées protégées (EBC et articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme), il convient de se référer aux prescriptions de plantations définies à l'article 2.3 de la présente zone.

### **1.2.6. Emplacements réservés**

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

## **1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

### **1.3.1. Mixité fonctionnelle**

Non réglementé.

### **1.3.2. Mixité sociale**

Pour toute opération de logements (collectifs ou individuels groupés, etc.) produisant plus de 800 m<sup>2</sup> de SdP, une part minimale de 30% des logements doit être consacrée aux Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur l'ensemble de l'opération.



## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dispositions différentes de celles prévues au présent article 2. peuvent être admises ponctuellement pour les Établissements Recevant du Public lorsque ces dernières sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

#### 2.1.2. Hauteur des constructions

##### Définition

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage de la

construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

##### Hauteur maximum

Toute nouvelle construction ou installation ne peut excéder :

- **1,80 mètres** de hauteur pour les clôtures,
- **3,00 mètres** de hauteur pour les annexes,
- **8,00 mètres** de hauteur pour toutes autres constructions ou installations.

#### 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent respecter, au nu de la façade, un recul minimum de **5,00 mètres**.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale,
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, hormis sur les limites extérieures de l'opération,
- Les dispositifs d'ombrage des stationne-

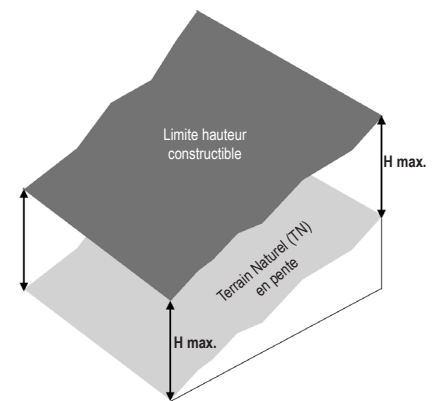


Illustration de la mesure de la hauteur

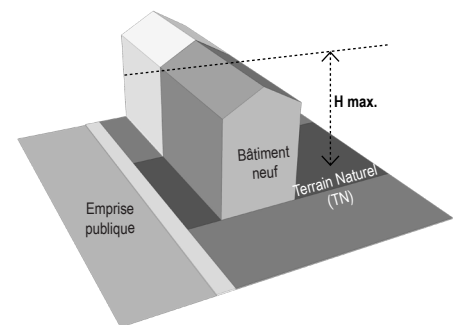
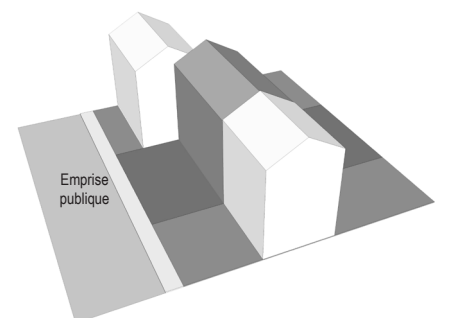


Illustration de la hauteur maximum autorisée



Principe d'implantation d'un recul différent fondé sur une construction existante.



ments extérieurs peuvent être implantés librement sous condition de ne pas excéder une hauteur de **3,00 mètres**.

Dans le cas susvisé, les implantations différentes au principe général d'implantation doivent être motivées par l'intérêt architectural du projet.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de **0,50 mètre**.

Les **piscines** sont autorisées à condition qu'elles s'implantent à au moins **un mètre** des limites avec l'emprise publique, calculé au nu intérieur du bassin et si la hauteur n'excède pas **+50 cm** par rapport au terrain naturel.

#### **2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être édifiées de manière à ce qu'en tout point, la construction observe un recul par rapport à la limite séparative (L) au moins égal à la moitié de la hauteur maximale (H) de la construction, et sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**. ( $L = H/2 \geq 3 \text{ m}$ ).

Les piscines, enterrées ou non, sont autorisées à condition qu'elles s'implantent à au moins un mètre des limites séparatives, calculé au nu intérieur du bassin.

Les constructions annexes peuvent être autorisées jusqu'en limite séparative, sous condition de ne pas excéder une emprise au sol de 25m<sup>2</sup>.

#### **2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

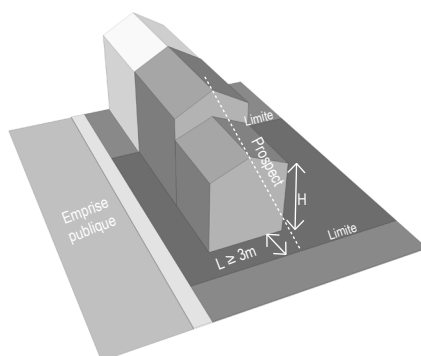
#### **2.1.6. Emprise au sol**

**Dans la zone UC**, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder **20%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, l'emprise au sol pourra être identique à celle de la ou des construction(s) existante(s).

#### **2.1.7. Densité**

Non réglementé.



*Principe d'implantation par rapport aux limites séparatives*



## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux espaces urbanisés, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 2.2.1. Toitures

Les toits en pente doivent être de **formes simples et planes** (pas de courbures), respecter une **inclinaison comprise entre 30% et 35% de pente** et être **couvertes en tuiles canal ou à double galbes** réalisées en **terre cuite de teinte claire ou orangée**.

Les toitures plates, végétalisées ou non, accessibles ou non, sont autorisées sur toutes nouvelles constructions, sous condition de ne pas excéder 30% de la totalité des surfaces de toiture de la construction ou dans le cas d'une extension d'une construction déjà couverte de toiture plate (dans un souci d'unité architecturale).

L'agencement des nouvelles toitures doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes.

Les débords de toit seront au minimum de 30 centimètres. La sous-face du débord doit être traitée de façon qualitative sans aspect plastique.



*Tuiles canal orangées*



*Tuiles canal de teintes claires*



*Tuiles mécaniques à double galbe type canal*



### 2.2.2. Façades – ouvertures – balcons

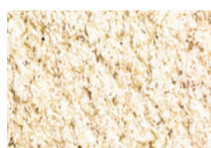
Les constructions sont composées de formes sobres et de volume(s) simple(s). Au sein d'une construction, toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.

Les ouvertures sont traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les teintes des enduits de façades peints ou teints dans la masse et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier page suivante ou similaires.

L'emploi de parements décoratifs (collés, fixés ou agrafés) en pierres naturelles, béton architectonique, bois, brique est autorisé.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.



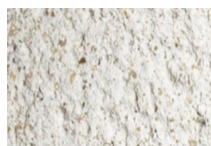
Pierre claire / G20



Pierre foncée / T80



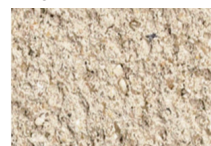
Beige ocre / T30



Craie / G30



Calcaire / G40



Terre d'Arène / G70



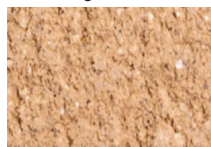
Terre beige / O40



Mordoré / T70



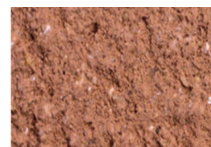
Ocre chaud / O70



Ocre rouge / R70



Brique / O90



Brun rouge / R90

#### Nuancier pour enduits de façades\*

*\*Les nuances référencées ci-dessus sont extraites des nuanciers Parex Lanko, en l'absence de nuanciers universels, mais toute autre teinte équivalente issue d'une autre marque peut être utilisées.*



### 2.2.3. Menuiseries – ferronneries

Les stores ou volets roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur ni en saillie sur le plan de façade.

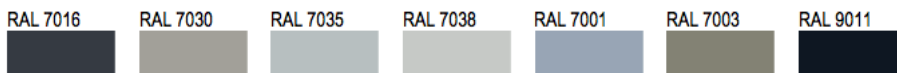
Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect du nuancier ci-dessous ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-contre ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites. De même, toute forme d'aspect « plastique » est interdite.

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-contre ou similaire.

Les clôtures réalisées en panneaux grillagés rigides ou en barreaudages sont assimilées à des ouvrages de serrurerie et doivent respecter le présent nuancier.



*Nuancier pour menuiseries et ferronneries*



*Exemple de dispositifs apparent d'enroulement des volets interdit*



*Exemples de dispositifs intégrés d'enroulement des volets autorisés*





#### 2.2.4. Clôtures et constructions annexes

Les clôtures doivent être traitées simplement, en cohérence avec les bâtiments qu'elles côtoient.

Les grillages, panneaux grillagés et clôtures bois rigides sont admis à la condition d'être doublés d'une haie vive ou de grimpants. Les éléments ou parties métalliques doivent respecter le nuancier des ferronneries. Les brises-vues ne peuvent être autorisés que dans les mêmes teintes. Les effets de fausse végétation sont interdits.

Les parties maçonnées des clôtures doivent être enduites toutes faces en harmonie avec les façades, ou réalisées en pierres calcaires.

Les murs bahut peuvent également être surmontés de lisses bois ou de claires voies. Les niches à compteurs doivent être intégrés dans les clôtures ou les éléments de maçonnerie de portail. Les portails ou portillons doivent être de forme simple. La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

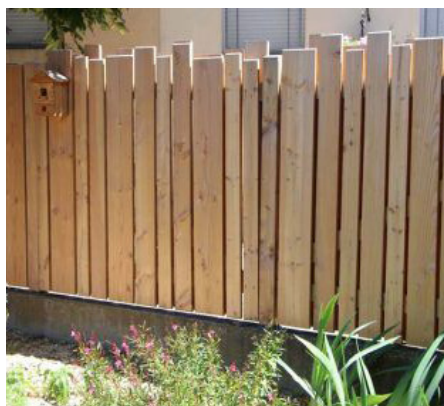
Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec les constructions principales auxquelles elles se rattachent.



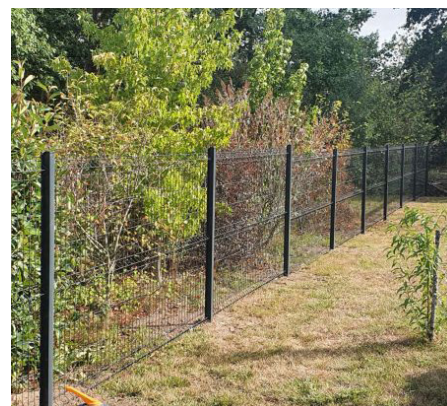
*Exemple de clôture autorisée : mur doublé d'une haie vive)*



*Exemple de clôture autorisée : grillage maille*



*Exemple de clôture autorisée : palissade bois*



*Exemple de clôture autorisée : panneaux grillagés*



*Couverture en tuiles photovoltaïques ou solaires autorisée.*

**2.2.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.**

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparentes en façade.

Les descentes d'eau pluviale apparentes en façade doivent être assurées obligatoirement par des canalisations en zinc ou de même aspect que les menuiseries.

Les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les unités extérieures des climatiseurs ou autres appareils ne peuvent pas être apposés en façade (sur console) ou visibles depuis l'espace public. Ils doivent être intégrés ou masqués par une grille ou autre, en harmonie avec le style de la construction et uniquement en rez-de-chaussée.

Les toitures intégrant des installations solaires ou photovoltaïques sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.

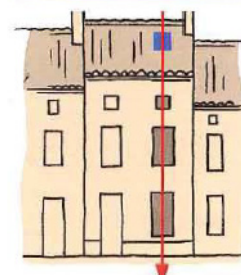
Lorsqu'ils sont posés en toiture, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la couverture ou en sur-épaisseur inférieure à 10 cm, ni en sur-inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les illustrations ci-contre.



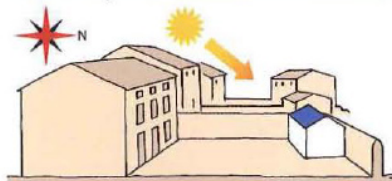
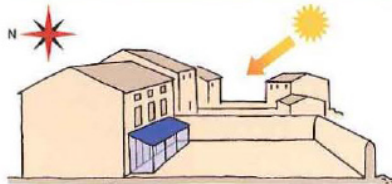
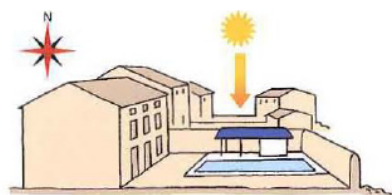
*Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur*



*Implantations autorisée : intégrée à la toiture*



*Implantation en toiture - Source : UDAP*







## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1. Espaces libres

#### Définition des «espaces libres»

Les espaces libres sont principalement ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante. Ils demeurent de pleine terre.

En fonction de la nature des aménagements, certaines occupations du sol peuvent toutefois être considérées comme partiellement libres et rentrer dans le décompte des espaces libres.

La prise en compte en tant qu'espaces libres des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre ou bassins de rétention paysagers non étanches : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de dalle béton : 50%<sup>1</sup>
- Traitements paysagers sur sous-sols, aires de stationnement engazonnées ou en prairies renforcées (ou graviers) ou bassins de rétention étanches : 30%

<sup>1</sup> A titre d'exemple, une terrasse à caillebotis d'une surface de 30 m<sup>2</sup> sera considérée comme constituant 15 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

- Aires ou cheminements en stabilisé ou revêtement drainant : 25%
- Dallages, voiries goudronnées, empièvements tassés, piscines, ou tous types de constructions fondées ou enterrées : 0%.

#### Obligation de maintien d'espaces libres

**Dans la zone UC**, pour chaque construction ou opération d'ensemble, il doit être maintenu ou créé une part d'espaces libres d'au moins **80%** de l'assiette foncière de l'opération.

Lorsque la situation initiale comporte moins de 80% d'espaces libres, le projet ne doit pas conduire à réduire davantage les espaces libres existants.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération comporte des espaces libres, la récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif (0,5 m<sup>3</sup> de contenance minimum) de manière à ce qu'elles puissent être utilisées pour l'arrosage.

### 2.3.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) doivent être maintenus.

Dans les EBC et espaces protégés à créer, les plantations d'arbres de hautes tiges devront être d'au moins 1 plant pour 50 m<sup>2</sup> d'emprise de l'EBC.

Dans tous les cas, les arbres existants doivent être préservés. Si leur préservation s'avère sanitaires ou techniquement impossible, ils

doivent être remplacés par 2 plants d'essence identique et d'une hauteur minimale de 2m au moment de leur plantation.

Les essences plantées doivent appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe (Annexe n°3), pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation et la multiplication par graines ou par bouture d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Faux vernis du Japon (*Ailanthus altissima*),
- Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*),
- Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*),
- Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*),
- Figuier de Barbarie (*Opuntia ficus-indica*),
- Griffes de sorcière (*Carpobrotus acinaciformis* et *Carpobrotus edulis*),
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*),
- Sénéçon du Cap (*Senecio inaequidens*),
- Agave (*Agave mexicana*),
- Pennisetum (*Pennisetum villosum* et *Pennisetum setaceum*)
- Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana* L.)
- Canne de provence (*Arundo donax* L.)

### 2.3.3. Coefficient de biotope

Non réglementé.



## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Dispositions qualitatives

Lorsqu'il est réglementé, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont :

- Stationnement longitudinal : au minimum de **5,50 mètres** pour la longueur et de **2,30 mètres** pour la largeur.
- Stationnement en bataille : au minimum de **5,00 mètres** pour la longueur et de **2,50 mètres** pour la largeur.

Pour les dimensions des aires de stationnement adaptées (emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites), il convient de se reporter à la réglementation accessibilité en vigueur.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc).

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant **3 emplacements**.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées, type tonnelle ou treille agrémentées de grimpants, soit par la mise en œuvre de structures photovoltaïques ou de vélums. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées, ces dernières devront recouvrir au minimum **70%** du nombre total d'emplacements.

La hauteur maximale des dispositifs d'ombrage des stationnements ne peut excéder **3,00 mètres**.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des PMR). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de **70%** de son emprise.

### 2.4.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans le tableau page suivante.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé pour le pétitionnaire :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant situé au maximum à **500 mètres** du terrain de l'opération, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut.



*Traitement de sol perméable*



**UC**

*Tableau des obligations minimales de création de places de stationnement selon la destination*

		ZONE UC			
		EXISTANT & EXTENSION DES CONSTRUCTIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES & CHANGEMENT DESTINATIONS	
		Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues
<b>DESTINATION 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>					
Sous-DESTINATIONS	Exploitation agricole	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Exploitation forestière	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
<b>DESTINATION 2 HABITATION</b>					
Sous-DESTINATIONS	Logement	1 place pour 50m <sup>2</sup> de SDP.  Dans les opérations groupées, collectives ou d'aménagement d'ensemble : en plus, garantir 0,5 place (visiteurs) par logement	Non réglementé	1 place pour 50m <sup>2</sup> de SDP.  Dans les opérations groupées, collectives ou d'aménagement d'ensemble : en plus, garantir 0,5 place (visiteurs) par logement	Pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m <sup>2</sup> par logement
	Hébergement	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
<b>DESTINATION 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b>					
Sous-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m <sup>2</sup> par tranche de 60m <sup>2</sup> de SDP
	Restauration	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Commerce de gros	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Locaux vélos : 1 place pour 2 personnes présentes sur site, avec un minimum de 6m <sup>2</sup> par local
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé	Non réglementé	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> de SDP. 5 places minimum au delà de 500m <sup>2</sup> de SDP.	
	Hébergement hôtelier et touristique	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	
	Cinéma	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	
<b>DESTINATION 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>					
Sous-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé	Au moins 1 place de stationnement adaptée (PMR)	Pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m <sup>2</sup> par tranche de 60m <sup>2</sup> de SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé	Non réglementé		
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé	Non réglementé		
	Équipements sportifs	Non réglementé	Non réglementé		
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé	Non réglementé		
<b>DESTINATION 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>					
Sous-DESTINATIONS	Industrie	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Entrepôt	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Bureau	Non réglementé	Non réglementé	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> de SDP.	Pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m <sup>2</sup> par tranche de 60m <sup>2</sup> de SDP
	Centre des congrès et d'exposition	Non réglementé	Non réglementé	Au moins 1 place de stationnement adaptée (PMR)	Non réglementé



## 3. Équipement et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 3.1.1. Accès

##### Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie.

#### 3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

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

La défense incendie doit être assurée par des dispositifs normalisés alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération. Toute construction ou installation nouvelle ne peut être implantée à plus de 300 m d'un dispositif de défense normalisé.

#### 3.2.2. Assainissement

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

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

##### Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.



Dans le secteur UCa :

Les constructions doivent se raccorder en priorité à un collecteur public lorsqu'il est présent (article L.1331-1 du Code de la Santé Publique).

Dans les cas de constructions, de réhabilitations ou d'extensions de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante doit être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

#### 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 (convention de rejet). 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.

#### Eaux pluviales

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

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

#### **Lorsque le pétitionnaire a démontré l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales :**

Sont concernés par ce qui suit :

- Toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup> (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale de l'opération qui est comptabilisée ;
- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris ;

- Tous les cas de reconversion/réhabilitation dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup> : le rejet doit se baser sur l'état initial naturel du site. La surface imperméabilisée considérée est également celle de l'opération globale. Le volume à tamponner est alors la différence entre le ruissellement de l'état initial naturel du site et le volume ruisselé issu de l'urbanisation nouvelle ;
- Tous les parkings imperméabilisés de plus de 10 emplacements.

Pour les opérations définies ci-dessus, les débits rejetés au réseau ou au milieu naturel, sont les suivants :

- Le débit maximum de rejet est 30 l/s/ha et ne pourra être inférieur à 3 l/s (afin de limiter le risque d'obstruction des ouvrages),
- Le volume de stockage à mettre en œuvre afin de respecter ce débit de fuite est de 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé,
- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.



### Règle de calculs des surfaces imperméabilisées :

La surface imperméabilisée du projet est calculée comme suit :

$$S_{\text{imperméabilisée}} \text{ (en m}^2\text{)} = \text{Coef imperméabilisation du matériau} \times \text{Surface concernée par le matériau}$$

Coefficient d'imperméabilisation	Type de revêtement
0	Espace vert en pleine terre, zones sablées,
0.2	Gravier (hors parking et voirie)
0.4	Terre végétale sur dalle
0.6	Pavés à larges joints perméables
1	Surfaces goudronnées, bétonnées, carrelées (parking, voirie, toiture, terrasse...)
A déterminer en fonction du matériau proposé	autres

Les dispositifs de rétention pluviale extérieurs et visibles (hors cuves enterrées, etc.) doivent disposer d'un traitement paysager planté et le plus naturel possible, conformément aux prescriptions de plantations définies au paragraphe 2.3.2 de la présente zone.

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

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

### 3.2.3. Électricité – Gaz – Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms seront encastrés ou enterrés.

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.





# Dispositions applicables à la zone UE

## Caractère de la zone<sup>1</sup>

### > Présentation

La zone UE recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.  
Il s'agit d'une zone réservée à l'activité économique.

### > Localisation

La zone UE correspond à la cave coopérative.

### > Principaux objectifs<sup>2</sup>

Dans l'ensemble de la zone UE :

- Maintenir et conforter l'économie locale.

### > Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone UE :

- Règles autorisant les activités, notamment les activités du secteur secondaire et tertiaire.

### > Servitudes

La zone UE est grevée par la servitude suivante :

- **AS1 - Périmètre de protection des points de prélèvements d'eaux destinés à la collectivité humaine :**

Dans ces périmètres de protection reportés sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique joint en Annexe du PLU (Pièce 5.1b), l'occupation des sols est soumise à des prescriptions particulières.

La zone UE est également concernée par un aléa feux de forêt. Dans ces périmètres d'aléa, s'applique notamment le PAC feux de forêt départemental, joint en annexe du présent document (Annexe 2).

### > Orientations d'Aménagement et de Programmation

Sans objet.

<sup>1</sup> Rappel du Rapport de Présentation (Pièce 1)  
<sup>2</sup> cf. PADD (Pièce 2)



# 1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

## 1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau en page suivante indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans l'ensemble de la zone UE.

Tableau des destinations

		ZONE UE		
		Interdit (I)	Autorisée sous condition (ASC)	Autorisé (A)
<b>DESTINATION 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>				
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	I		
	Exploitation forestière	I		
<b>DESTINATION 2 HABITATION</b>				
SOUS-DESTINATIONS	Logement	I		
	Hébergement	I		
<b>DESTINATION 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b>				
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail			A
	Restauration			A
	Commerce de gros			A
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A
	Hébergement hôtelier et touristique			A
	Cinéma			A
<b>DESTINATION 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A
	Salles d'art et de spectacles			A
	Équipements sportifs			A
	Autres équipements recevant du public			A
<b>DESTINATION 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>				
SOUS-DESTINATIONS	Industrie		ASC	
	Entrepôt		ASC	
	Bureau			A
	Centre des congrès et d'exposition			A





## 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 1.2.1. Autorisations sous conditions

En complément ou précision des prescriptions listées dans le tableau en page précédente :

Sont autorisés, sous condition de ne pas induire de nuisance (acoustique, olfactive, etc) ni de pollution incompatible avec la proximité de l'habitat :

- **Industrie,**
- **Entrepôt.**

### 1.2.2. Prévention des risques et nuisances

La zone UE est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

#### Risque feux de forêt

##### • **OLD**

La zone UE est concernée par des obligations légales de débroussaillage. Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joint en Annexe du PLU (Pièce 5.3).

##### • **Aléa feux de forêt**

La zone UE est concernée par l'aléa feux de

forêt. Il convient notamment de se référer à la carte de l'aléa feux de forêt et aux recommandations inhérentes à ce type d'aléa qui sont jointes en annexe du présent document (Annexe 2).

#### Risque inondation

##### • **Débordement des cours d'eau et érosion des berges**

De plus, une bande de précaution de 20 mètres, non constructible et non remblayable, est instaurée de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. Ce recul pourra être adapté sur la base d'une étude hydraulique de la crue de référence établie à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré, sans toutefois être inférieure à 5 mètres au droit des berges.

En superposition de la prise en compte des aléas débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial, il faut considérer le risque érosion des berges qui permet de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique et de répondre aux exigences de création d'une trame verte et bleue.

En l'absence d'étude, la zone non aedificandi de 20 mètres sera maintenue de part et d'autre de l'axe des cours d'eau.

##### • **Ruissellement pluvial**

Pour assurer la protection des biens et des personnes contre les inondations par temps de pluie et pour limiter les pollutions par débordement des réseaux, est interdite toute

occupation ou utilisation du sol contrevenant au règlement du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, joint en annexe du PLU (Pièce 5.2c).

#### Risque retrait-gonflement des argiles

L'existence de risques de retrait et de gonflement des argiles sur le territoire communal peut appeler à des précautions particulières.

La carte des aléas ainsi que les recommandations inhérentes à ce type de risque sont jointes en annexe du PLU (Pièce 5.3).

Les indications graphiques portées dans le PLU n'affranchissent pas tout pétitionnaire de réaliser une étude de sol préalable à tout projet de construction.

#### Risque sismique

La commune de Saint-Bauzille-de-Montmel est située dans une zone de sismicité modérée.

Il convient de se référer à la nouvelle réglementation sismique consultable en annexe du PLU (Pièce 5.3).

#### Risque Radon

La commune de Saint-Bauzille-de-Montmel est située dans une zone de potentiel de catégorie 2 (teneurs en uranium faibles mais avec des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments).

Il convient notamment de se référer aux recommandations inhérentes à ce type de



risque qui sont jointes en Annexe du PLU (Pièce 5.3).

### **1.2.3. Patrimoine archéologique**

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5.3).

### **1.2.4. Patrimoine architectural**

Sans objet.

### **1.2.5. Patrimoine naturel et paysager**

#### Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

#### Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à autorisation.

Pour la préservation des entités boisées protégées (EBC et articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme), il convient de se référer aux prescriptions de plantations définies à l'article 2.3 de la présente zone.

### **1.2.6. Emplacements réservés**

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

## **1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.





## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dispositions différentes de celles prévues au présent article 2. peuvent être admises ponctuellement pour les Établissements Recevant du Public lorsque ces dernières sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

#### 2.1.2. Hauteur des constructions

##### Définition

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans

le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

##### Hauteur maximum

Toute nouvelle construction ou installation ne peut excéder :

- **1,80 mètres** de hauteur pour les clôtures,
- **3,00 mètres** de hauteur pour les annexes, en dehors de l'emprise constructible,
- **9,00 mètres** de hauteur pour toutes autres constructions ou installations.

#### 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions peuvent être édifiées en limite d'emprise publique.

#### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives, hormis sur les limites extérieures de la zone UE où elles devront respecter un recul minimal de **5,00 mètres** .

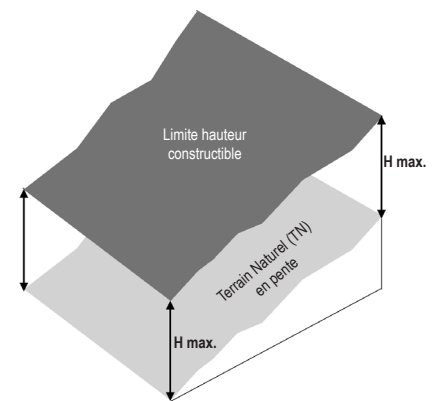


Illustration de la mesure de la hauteur

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

Non réglementé.

#### 2.1.6. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder **70%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

#### 2.1.7. Densité

Non réglementé.



## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux espaces urbanisés, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 2.2.1. Toitures

Tout type de toiture est autorisé dans la mesure où il contribue à la cohérence globale du projet architectural.

Les toitures en pente sont de volumes et de formes simples et planes (pas de courbures).

Les toitures couvertes de tuiles doivent respecter une inclinaison comprise entre 30% et 35% de pente et être couvertes en tuiles canal ou à double galbes réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.

Les toitures à faible pente (couvertes en bac acier, en zinc, photovoltaïques, etc.) sont masquées par une remontée d'acrotère.

Les débords de toit seront au minimum de 30 centimètres. La sous-face du débord doit être traitée de façon qualitative sans aspect plastique.



*Tuiles canal orangées*



*Tuiles canal de teintes claires*



*Toiture photovoltaïque avec acrotère*



*Couverture bac acier avec acrotère*



*Tuiles mécaniques à double galbe type canal*



### 2.2.2. Façades – ouvertures – balcons

Les constructions sont composées de formes sobres et de volume(s) simple(s). Au sein d'une construction, toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.

Les ouvertures sont traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les teintes des enduits de façades peints ou teints dans la masse et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires.

L'emploi partiel de parement bois en habillage des façades est autorisé.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

Tous types de bardages sont autorisés (les bardages métalliques, bois ou sous forme de panneaux composites, notamment) sous réserve d'être adaptés à la taille et au gabarit des constructions et de respecter, les teintes du nuancier pour panneaux composites et bardages page suivante.



*Nuancier pour enduits de façades\**

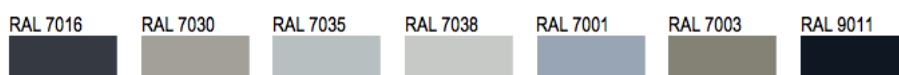
*\*Les nuances référencées ci-dessus sont extraites des nuanciers Parex Lanko, en l'absence de nuanciers universels, mais toute autre teinte équivalente issue d'une autre marque peut être utilisées.*

### 2.2.3. Menuiseries – ferronneries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries et ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des

teintes des nuanciers ci-dessous ou similaires. Les clôtures réalisées en panneaux grillagés rigides ou en barreaudages sont assimilées à des ouvrages de serrurerie et doivent respecter le présent nuancier.



*Nuancier pour menuiseries et ferronneries*



#### 2.2.4. Clôtures et constructions annexes

Les clôtures doivent être traitées simplement, en cohérence avec les bâtiments qu'elles côtoient.

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec les constructions principales auxquelles elles se rattachent.

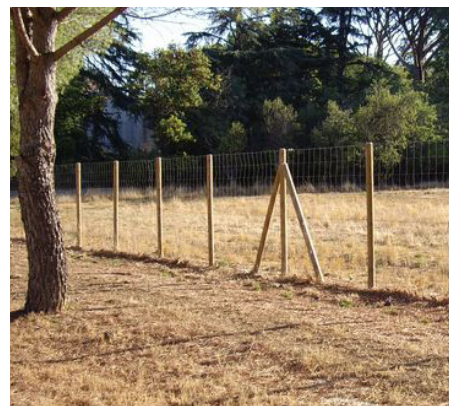
Les clôtures sur emprise publique sont constituées en règle générale d'un mur, ou d'un mur bahut surmonté d'une grille, et doublés de plantations.

Les grillages, panneaux grillagés et clôtures bois rigides sont admis à la condition d'être doublés d'une haie vive ou de grimpants. Les éléments ou parties métalliques doivent respecter le nuancier des ferronneries. Les brises-vues ne peuvent être autorisés que dans les mêmes teintes. Les effets de fausse végétation sont interdits.

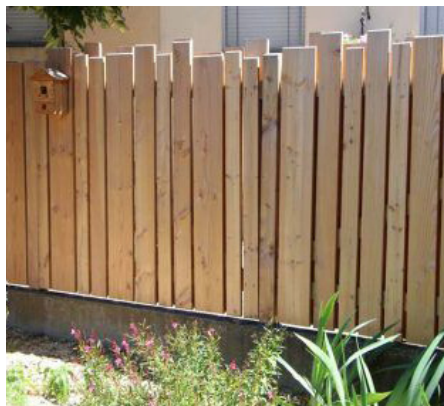
Les parties maçonnées des clôtures doivent être enduites toutes faces en harmonie avec les façades, ou réalisées en pierres calcaires.

Les murs bahut peuvent également être surmontés de lisses bois ou de claires voies. Les niches à compteurs doivent être intégrés dans les clôtures ou les éléments de maçonnerie de portail. Les portails ou portillons doivent être de forme simple.

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.



Exemple de clôture autorisée : grillage maille



Exemple de clôture autorisée : palissade bois



Exemple de clôture autorisée : panneaux grillagés





**2.2.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.**

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparentes en façade.

Les descentes d'eau pluviale apparentes en façade doivent être assurées obligatoirement par des canalisations en zinc ou de même aspect que les menuiseries.

Les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les unités extérieures des climatiseurs ou autres appareils ne peuvent pas être apposés en façade (sur console) ou visibles depuis l'espace public. Ils doivent être intégrés ou masqués par une grille ou autre, en harmonie avec le style de la construction et uniquement en rez-de-chaussée.

Les toitures intégrant des installations solaires ou photovoltaïques sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.

Lorsqu'ils sont posés en toiture, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la couverture ou en sur-épaisseur inférieure à 10 cm, ni en sur-inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les illustrations ci-contre.



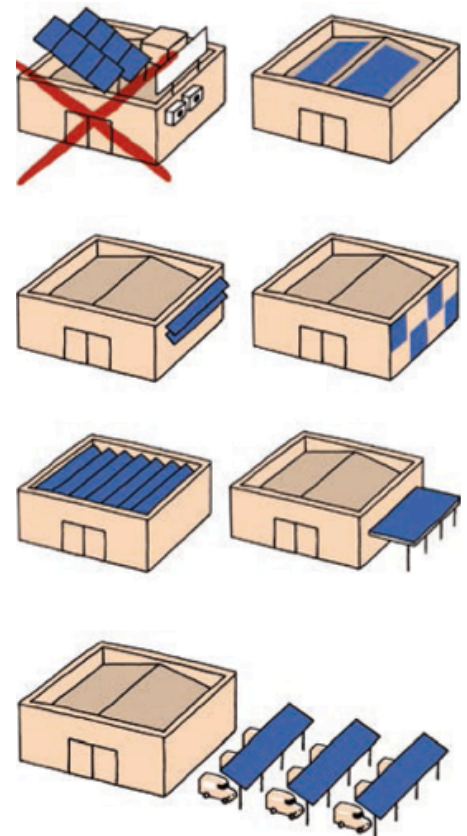
*Couverture en tuiles photovoltaïques ou solaires autorisée.*



*Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur*



*Implantations autorisée : intégrée à la toiture*



*Implantation en toiture - Source : UDAP*



## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1. Espaces libres

#### Définition des «espaces libres»

Les espaces libres sont principalement ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante. Ils demeurent de pleine terre.

En fonction de la nature des aménagements, certaines occupations du sol peuvent toutefois être considérées comme partiellement libres et rentrer dans le décompte des espaces libres.

La prise en compte en tant qu'espaces libres des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre ou bassins de rétention paysagers non étanches : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de dalle béton : 50%<sup>1</sup>
- Traitements paysagers sur sous-sols, aires de stationnement engazonnées ou en prairies renforcées (ou graviers) ou bassins de rétention étanches : 30%

<sup>1</sup> A titre d'exemple, une terrasse à caillebotis d'une surface de 30 m<sup>2</sup> sera considérée comme constituant 15 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

- Aires ou cheminements en stabilisé ou revêtement drainant : 25%
- Dallages, voiries goudronnées, empièvements tassés, piscines, ou tous types de constructions fondées ou enterrées : 0%.

#### Obligation de maintien d'espaces libres

Pour chaque construction ou opération d'ensemble, il doit être maintenu ou créé une part d'espaces libres d'au moins **30%** de l'assiette foncière de l'opération.

Lorsque la situation initiale comporte moins de 30% d'espaces libres, le projet ne doit pas conduire à réduire davantage les espaces libres existants.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération comporte des espaces libres, la récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif (0,5 m<sup>3</sup> de contenance minimum) de manière à ce qu'elles puissent être utilisées pour l'arrosage.

### 2.3.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) doivent être maintenus.

Dans les EBC et espaces protégés à créer, les plantations d'arbres de hautes tiges devront être d'au moins 1 plant pour 50 m<sup>2</sup> d'emprise de l'EBC.

Dans tous les cas, les arbres existants doivent être préservés. Si leur préservation s'avère sanitaires ou techniquement impossible, ils

doivent être remplacés par 2 plants d'essence identique et d'une hauteur minimale de 2m au moment de leur plantation.

Les essences plantées doivent appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe (Annexe n°3), pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation et la multiplication par graines ou par bouture d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Faux vernis du Japon (*Ailanthus altissima*),
- Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*),
- Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*),
- Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*),
- Figuier de Barbarie (*Opuntia ficus-indica*),
- Griffes de sorcière (*Carpobrotus acinaciformis* et *Carpobrotus edulis*),
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*),
- Sénéçon du Cap (*Senecio inaequidens*),
- Agave (*Agave mexicana*),
- Pennisetum (*Pennisetum villosum* et *Pennisetum setaceum*)
- Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana* L.)
- Canne de provence (*Arundo donax* L.)

### 2.3.3. Coefficient de biotope

#### Définition du coefficient de biotope

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface





Surfaces imperméables  
**Ratio = 0**

**Type 1** // Revêtement imperméable à l'air et à l'eau et sans végétation (béton, bitume, dallage sur mortier ou dalle, bâtiment sans végétalisation de toiture constituant de l'Emprise au Sol, etc...)

Espaces verts sur dalle 2  
**Ratio = 0.8**

**Type 6** // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre supérieure à 80cm.

Surfaces semi-perméables  
**Ratio = 0.3**

**Type 2** // Revêtement perméable à l'air et à l'eau et sans végétation (Graviers, clinker, stabilisé, dallage sans joint sur couche de gravier ou sable, etc...)

Espaces verts en pleine terre  
**Ratio = 1**

**Type 7** // Espaces libres et de pleine terre en continuité avec le sol naturel, disponible au développement de la faune et de la flore.

Surfaces semi-ouvertes  
**Ratio = 0.5**

**Type 3** // Revêtement perméable à l'air et à l'eau avec infiltration des eaux de pluie, partiellement végétalisés (platelage bois sans dalle béton, prairies renforcées, dalles alvéolaires enherbées, etc.)

Murs végétalisés  
**Ratio = 0.4**

**Type 8** // Végétalisation des murs de façades (murs végétalisés, treillages, grimpants, etc.)

Espaces verts sur dalle 1  
**Ratio = 0.3**

**Type 4** // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre inférieure à 50cm.

Toitures végétalisées  
**Ratio = 0.7**

**Type 9** // Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Espaces verts sur dalle 2  
**Ratio = 0.6**

**Type 5** // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre comprise entre 50cm et 80cm.

Arbre de haute tige  
**Ratio = +0.02**

**Type 10** // Bonus pour Arbre de haute tige (ratio par unité = chaque arbre ajoute 0,02 m2 de surface favorable à la biodiversité)

Illustrations de la détermination du CBS - Source : AURAV



écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle.

Méthode de calcul

Le CBS se détermine en 4 étapes :

1. Mesurer les différentes surfaces relatives au projet
2. Appliquer le ratio correspondant à chaque type de surface pour les pondérer (ci-après) : (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)
3. Faire l'addition des surfaces ainsi pondérées pour déterminer la surface totale d'espaces favorables à la biodiversité
4. Déterminer le CBS en divisant la surface totale d'espaces favorables à la biodiversité précédemment obtenue par la surface de la parcelle du projet (assiette foncière)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :

- Un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- Un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m<sup>2</sup> de

pleine terre équivalent à 10 m<sup>2</sup> de surface favorable à la biodiversité (10 x 1).

- Les murs et toitures végétalisés ont un coefficient de 0.4 et 0.7 respectivement. 10 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée équivalent à 7 m<sup>2</sup> de surface favorable à la biodiversité (10 x 0.7).

Prescriptions

**Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : 0,35.**

Exemple de cas (à titre informatif)

Exemple du calcul pour une parcelle de 250 m<sup>2</sup>, édifiée d'un bâtiment constituant une emprise au sol de 90 m<sup>2</sup>, avec une partie de jardin en pleine terre plantée de 2 arbres de hautes tiges, une allée piétonne en stabilisé et des stationnements en prairie renforcée :

1. Mesure des différentes surfaces :
  - Emprise bâtiment : 90 m<sup>2</sup>
  - Jardin de pleine terre : 113 m<sup>2</sup>
  - Chemin piéton semi-perméable : 22 m<sup>2</sup>
  - Stationnements en surface semi-ouverte : 25 m<sup>2</sup>
2. Application des ratios :
  - Emprise bâtiment : 90 m<sup>2</sup> \* 0 = 0 m<sup>2</sup>
  - Jardin de pleine terre : 113 m<sup>2</sup> \* 1 = 113 m<sup>2</sup>
  - Chemin piéton semi-perméable : 22 m<sup>2</sup> \* 0,3 = 6,6 m<sup>2</sup>
  - Stationnements en surface semi-ouverte : 25 m<sup>2</sup> \* 0,5 = 12,5 m<sup>2</sup>
  - Bonus pour 2 arbres de hautes tiges : 2\*0,02 = 0,04 m<sup>2</sup>

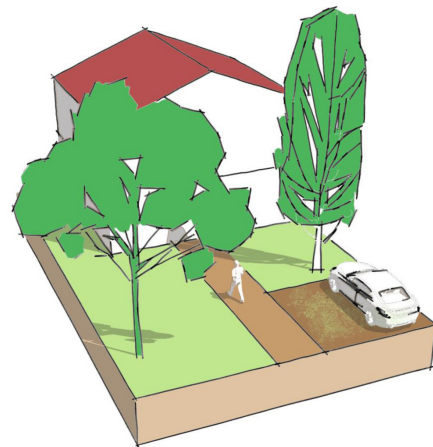
3. Addition des surfaces favorables à la biodiversité :

- 0 + 113 + 6,6 + 12,5 + 0,02 = 132,14 m<sup>2</sup>

4. Détermination du CBS :

- 132,14 / 250 (parcelle) = 0,52.

Le CBS ainsi obtenu doit être supérieur ou égal au CBS réglementé dans la zone.





*Traitement des espaces libres plantés*

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Dispositions qualitatives

Lorsqu'il est réglementé, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont :

- Stationnement longitudinal : au minimum de **5,50 mètres** pour la longueur et de **2,30 mètres** pour la largeur.
- Stationnement en bataille : au minimum de **5,00 mètres** pour la longueur et de **2,50 mètres** pour la largeur.

Pour les dimensions des aires de stationnement adaptées (emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites), il convient de se reporter à la réglementation accessibilité en vigueur.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc).

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant **3 emplacements**.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées, type tonnelle ou treille agrémentées de grimpants, soit par la mise en œuvre de structures photovoltaïques ou de vélums. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées, ces dernières devront recouvrir au minimum **70%** du nombre total d'emplacements.

La hauteur maximale des dispositifs d'ombrage des stationnements pour véhicules légers ne peut excéder **3,00 mètres**.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des PMR). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de **70%** de son emprise.

### 2.4.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans le tableau page suivante.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.



*Traitement de sol perméable*



**UE**



Tableau des obligations minimales de création de places de stationnement selon la destination

		ZONE UE			
		EXISTANT & EXTENSION DES CONSTRUCTIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES & CHANGEMENT DESTINATIONS	
		Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues
<b>DESTINATION 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>					
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Exploitation forestière	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
<b>DESTINATION 2 HABITATION</b>					
SOUS-DESTINATIONS	Logement	1 place par logement jusqu'à 50m <sup>2</sup> de SDP.  2 places minimum par logement au-delà de 50m <sup>2</sup> de SDP.	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Hébergement	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
<b>DESTINATION 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b>					
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Restauration	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Commerce de gros	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Locaux vélos : 1 place pour 2 personnes présentes sur site, avec un minimum de 6m <sup>2</sup> par local
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	
	Hébergement hôtelier et touristique	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Cinéma	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
<b>DESTINATION 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>					
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
<b>DESTINATION 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>					
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Entrepôt	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Bureau	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Centre des congrès et d'exposition	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé





## 3. Équipement et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 3.1.1. Accès

##### Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie.

#### 3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

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

La défense incendie doit être assurée par des dispositifs normalisés alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération. Toute construction ou installation nouvelle ne peut être implantée à plus de 300 m d'un dispositif de défense normalisé.

#### 3.2.2. Assainissement

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

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

##### Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.



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 (convention de rejet). 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.

Eaux pluviales

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

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

**Lorsque le pétitionnaire a démontré l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales :**

Sont concernés par ce qui suit :

- Toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup> (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale de l'opération qui est comptabilisée ;
- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris ;
- Tous les cas de reconversion/réhabilitation dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup> : le rejet doit se baser sur l'état initial naturel du site. La surface imperméabilisée considérée est également celle de l'opération globale. Le volume à tamponner est alors la différence entre le ruissellement de l'état initial naturel du site et le volume ruisselé

issu de l'urbanisation nouvelle ;

- Tous les parkings imperméabilisés de plus de 10 emplacements.

Pour les opérations définies ci-dessus, les débits rejetés au réseau ou au milieu naturel, sont les suivants :

- Le débit maximum de rejet est 30 l/s/ha et ne pourra être inférieur à 3 l/s (afin de limiter le risque d'obstruction des ouvrages),
- Le volume de stockage à mettre en œuvre afin de respecter ce débit de fuite est de 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé,
- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Règle de calculs des surfaces imperméabilisées :

La surface imperméabilisée du projet est calculée comme suit :

**S<sub>imperméabilisée</sub> (en m<sup>2</sup>) = Coef imperméabilisation du matériau x Surface concernée par le matériau**

Coefficient d'imperméabilisation	Type de revêtement
0	Espace vert en pleine terre, zones sablées,
0.2	Gravier (hors parking et voirie)
0.4	Terre végétale sur dalle
0.6	Pavés à larges joints perméables
1	Surfaces goudronnées, bétonnées, carrelées (parking, voirie, toiture, terrasse...)
A déterminer en fonction du matériau proposé	autres





Les dispositifs de rétention pluviale extérieurs et visibles (hors cuves enterrées, etc.) doivent disposer d'un traitement paysager planté et le plus naturel possible, conformément aux prescriptions de plantations définies au paragraphe 2.3.2 de la présente zone.

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

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

### **3.2.3. Électricité – Gaz – Télécoms**

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms seront encastrés ou enterrés.

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.



# Dispositions applicables à la zone UEP

## Caractère de la zone<sup>1</sup>

### > Présentation

La zone UEP recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.  
Il s'agit d'une zone réservée aux équipements publics.

### > Localisation

La zone UEP correspond aux équipements publics existants du tissu urbanisé de la commune : Mairie, pôle d'équipements ludiques et sportifs, etc.

### > Principaux objectifs<sup>2</sup>

Dans l'ensemble de la zone UEP :

- Conforter les équipements publics,
- Dessiner une enveloppe urbaine respectueuse du cadre paysager et environnemental.

### > Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone UEP :

- Règles autorisant les équipements publics,
- Règles d'aspects extérieurs (colorimétrie) tenant compte du contexte pour une meilleure insertion paysagère.

### > Servitudes

La zone UEP est grevée par la servitude suivante :

- **AS1 - Périmètre de protection des points de prélèvements d'eaux destinés à la collectivité humaine :**

Dans ces périmètres de protection reportés sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique joint en Annexe du PLU (Pièce 5.1b), l'occupation des sols est soumise à des prescriptions particulières.

- **PM1 - Plans de Prévention des risques Naturels prévisibles :**

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation, joint en annexe du PLU (Pièce 5.1c), l'occupation des sols est soumise à des prescriptions particulières.

La zone UEP est également concernée par un aléa feux de forêt. Dans ces périmètres d'aléa, s'applique notamment le PAC feux de forêt départemental, joint en annexe du présent document (Annexe 2).

### > Orientations d'Aménagement et de Programmation

Sans objet.

<sup>1</sup> Rappel du Rapport de Présentation (Pièce 1)

<sup>2</sup> cf. PADD (Pièce 2)





# 1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

## 1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau en page suivante indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans l'ensemble de la zone UEP.

Tableau des destinations

		ZONE UEP		
		Interdit (I)	Autorisée sous condition (ASC)	Autorisé (A)
<b>DESTINATION 1</b>		<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>		
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	I		
	Exploitation forestière	I		
<b>DESTINATION 2</b>		<b>HABITATION</b>		
SOUS-DESTINATIONS	Logement	I		
	Hébergement	I		
<b>DESTINATION 3</b>		<b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b>		
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	I		
	Restauration	I		
	Commerce de gros	I		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I		
	Hébergement hôtelier et touristique	I		
	Cinéma	I		
<b>DESTINATION 4</b>		<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A
	Salles d'art et de spectacles			A
	Équipements sportifs		ASC	
	Autres équipements recevant du public		ASC	
<b>DESTINATION 5</b>		<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>		
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	I		
	Entrepôt	I		
	Bureau	I		
	Centre des congrès et d'exposition	I		



## 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 1.2.1. Autorisations sous conditions

En complément ou précision des prescriptions listées dans le tableau en page précédente :

Sont autorisés sous condition de ne pas induire de nuisance (acoustique notamment) ni de pollution incompatible avec la proximité de l'habitat :

- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,**
- **Équipements sportifs,**
- **Autres équipements recevant du public.**

### 1.2.2. Prévention des risques et nuisances

La zone UEP est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

#### Risque feux de forêt

- **OLD**

La zone UEP est concernée par des obligations légales de débroussaillage. Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joint en Annexe du PLU (Pièce 5.3).

- **Aléa feux de forêt**

La zone UEP est concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer à la carte de l'aléa feux de forêt et aux recommandations inhérentes à ce type d'aléa qui sont jointes en annexe du présent document (Annexe 2).

#### Risque inondation

- **PPRi**

La zone UEP est concernée par un PPRi, joint en annexe du PLU (Pièce 5.1c) qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRi s'applique en sus du règlement d'urbanisme, les dispositions réglementaires les plus contraignantes devant être respectées.

- **AZI**

La zone UEP est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) des bassins versants du Lez et de la Mosson, annexé au PLU (Pièce 5.3).

- **Débordement des cours d'eau et érosion des berges**

De plus, une bande de précaution de 20 mètres, non constructible et non remblayable, est instaurée de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. Ce recul pourra être adapté sur la base d'une étude hydraulique de la crue de référence établie à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré, sans toutefois être inférieure à 5 mètres au droit des berges.

En superposition de la prise en compte des aléas débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial, il faut considérer le risque érosion des berges qui permet de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique et de répondre aux exigences de création d'une trame verte et bleue.

En l'absence d'étude, la zone non aedificandi de 20 mètres sera maintenue de part et d'autre de l'axe des cours d'eau.

- **Ruissellement pluvial**

Pour assurer la protection des biens et des personnes contre les inondations par temps de pluie et pour limiter les pollutions par débordement des réseaux, est interdite toute occupation ou utilisation du sol contrevenant au règlement du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, joint en annexe du PLU (Pièce 5.2c).

#### Risque retrait-gonflement des argiles

L'existence de risques de retrait et de gonflement des argiles sur le territoire communal peut appeler à des précautions particulières.

La carte des aléas ainsi que les recommandations inhérentes à ce type de risque sont jointes en annexe du PLU (Pièce 5.3).

Les indications graphiques portées dans le PLU n'affranchissent pas tout pétitionnaire de réaliser une étude de sol préalablement à tout projet de construction.



### Risque sismique

La commune de Saint-Bauzille-de-Montmel est située dans une zone de sismicité modérée.

Il convient de se référer à la nouvelle réglementation sismique consultable en annexe du PLU (Pièce 5.3).

### Risque Radon

La commune de Saint-Bauzille-de-Montmel est située dans une zone de potentiel de catégorie 2 (teneurs en uranium faibles mais avec des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments).

Il convient notamment de se référer aux recommandations inhérentes à ce type de risque qui sont jointes en Annexe du PLU (Pièce 5.3).

### **1.2.3. Patrimoine archéologique**

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5.3).

### **1.2.4. Patrimoine architectural**

Sans objet.

### **1.2.5. Patrimoine naturel et paysager**

#### Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

#### Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à autorisation.

Pour la préservation des entités boisées protégées (EBC et articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme), il convient de se référer aux prescriptions de plantations définies à l'article 2.3 de la présente zone.

### **1.2.6. Emplacements réservés**

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

## **1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

### **1.3.1. Mixité fonctionnelle**

Non réglementé.

### **1.3.2. Mixité sociale**

Non-réglémenté.





## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dispositions différentes de celles prévues au présent article 2. peuvent être admises ponctuellement pour les Etablissements Recevant du Public lorsque ces dernières sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

#### 2.1.2. Hauteur des constructions

##### Définition

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans

le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

##### Hauteur maximum

Toute nouvelle construction ou installation ne peut excéder :

- **1,80 mètres** de hauteur pour les clôtures,
- **3,00 mètres** de hauteur pour les annexes,
- **11,00 mètres** de hauteur pour toutes autres constructions ou installations.

#### 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

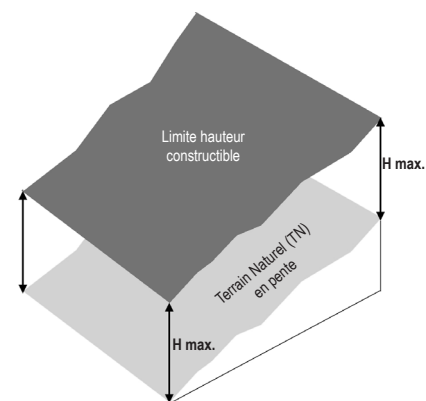
Non réglementé.

#### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé.



*Illustration de la mesure de la hauteur*

#### 2.1.6. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder **70%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

#### 2.1.7. Densité

Non réglementé.



## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux espaces urbanisés, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 2.2.1. Toitures

Tout type de toiture est autorisé dans la mesure où il contribue à la cohérence globale du projet architectural.

Les toitures en pente sont de volumes et de formes simples et planes (pas de courbures).

Les toitures couvertes de tuiles doivent respecter une inclinaison comprise entre 30% et 35% de pente et être couvertes en tuiles canal ou à double galbes réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.

Les débords de toit seront au minimum de 30 centimètres. La sous-face du débord doit être traitée de façon qualitative sans aspect plastique.

Les toitures photovoltaïques et/ou solaires sont autorisées.



*Tuiles canal orangées*



*Tuiles canal de teintes claires*



*Toiture photovoltaïque*



*Couverture bac acier avec acrotère*



*Tuiles mécaniques à double galbe type canal*



### 2.2.2. Façades – ouvertures – balcons

Les constructions sont composées de formes sobres et de volume(s) simple(s). Au sein d'une construction, toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.

Les ouvertures sont traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les teintes des enduits de façades peints ou teints dans la masse et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier page suivante ou similaires.

L'emploi partiel de parement bois en habillage des façades est autorisé.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

Tous types de bardages sont autorisés (les bardages métalliques, bois ou sous forme de panneaux composites, notamment) sous réserve d'être adaptés à la taille et au gabarit des constructions et de respecter, les teintes du nuancier pour panneaux composites et bardages page suivante.



*Nuancier pour enduits de façades\**

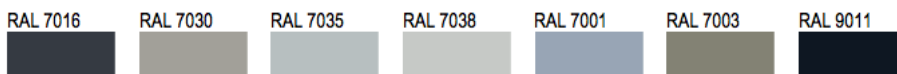
*\*Les nuances référencées ci-dessus sont extraites des nuanciers Parex Lanko, en l'absence de nuanciers universels, mais toute autre teinte équivalente issue d'une autre marque peut être utilisées.*

### 2.2.3. Menuiseries – ferronneries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries et ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des

teintes des nuanciers ci-dessous ou similaires. Les clôtures réalisées en panneaux grillagés rigides ou en barreaudages sont assimilées à des ouvrages de serrurerie et doivent respecter le présent nuancier.



*Nuancier pour menuiseries et ferronneries*



#### 2.2.4. Clôtures et constructions annexes

Les clôtures doivent être traitées simplement, en cohérence avec les bâtiments qu'elles côtoient.

Les clôtures sur emprise publique sont constituées en règle générale d'un mur, ou d'un mur bahut surmonté d'une grille, éventuellement doublés de plantations.

Les grillages, panneaux grillagés et clôtures bois rigides sont admis à la condition d'être doublés d'une haie vive ou de grimpants. Les éléments ou parties métalliques doivent respecter le nuancier des ferronneries. Les brises-vues ne peuvent être autorisés que dans les mêmes teintes. Les effets de fausse végétation sont interdits.

Les parties maçonnées des clôtures doivent être enduites toutes faces en harmonie avec les façades, ou réalisées en pierres calcaires.

Les murs bahut peuvent également être surmontés de lisses bois ou de claires voies. Les niches à compteurs doivent être intégrés dans les clôtures ou les éléments de maçonnerie de portail. Les portails ou portillons doivent être de forme simple.

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

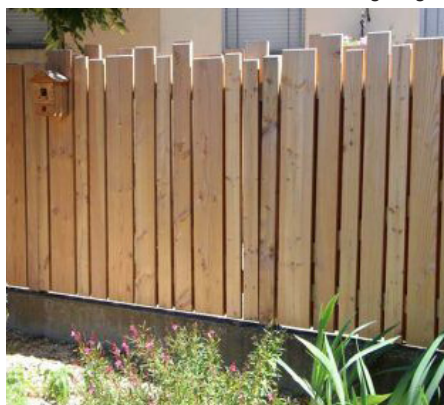
Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec les constructions principales auxquelles elles se rattachent.



*Exemple de clôture autorisée : grillage maille*



*Exemple de clôture autorisée : panneaux grillagés*



*Exemple de clôture autorisée : palissade bois*

#### 2.2.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparentes en façade.

Les descentes d'eau pluviale apparentes en façade doivent être assurées obligatoirement par des canalisations en zinc ou de même aspect que les menuiseries.

Les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les unités extérieures des climatiseurs ou autres appareils ne peuvent pas être apposés en façade (sur console) ou visibles depuis l'espace public. Ils doivent être intégrés ou masqués par une grille ou autre, en harmonie avec le style de la construction et uniquement en rez-de-chaussée.

Les toitures intégrant des installations solaires ou photovoltaïques sont autorisées.



## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1. Espaces libres

#### Définition des «espaces libres»

Les espaces libres sont notamment ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante. Ils demeurent de pleine terre.

En fonction de la nature des aménagements, certaines occupations du sol peuvent toutefois être considérées comme partiellement libres et rentrer dans le décompte des espaces libres.

La prise en compte en tant qu'espaces libres des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de dalle béton : 50%<sup>1</sup>
- Traitements paysagers sur sous-sols, aires de stationnement engazonnées ou en prairies renforcées (ou graviers) : 30%
- Aires ou cheminements en stabilisé ou revêtement drainant : 25%

<sup>1</sup> A titre d'exemple, une terrasse à caillebotis d'une surface de 30 m<sup>2</sup> sera considérée comme constituant 15 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

- Dallages, voiries goudronnées, empièvements tassés, piscines, ou tous types de constructions fondées : 0%.

#### Obligation de maintien d'espaces libres

Pour chaque construction ou opération d'ensemble, il doit être maintenu ou créé une part d'espaces libres d'au moins **30%** de l'assiette foncière de l'opération.

Lorsque la situation initiale comporte moins de 30% d'espaces libres, le projet ne doit pas conduire à réduire davantage les espaces libres existants.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération comporte des espaces libres, la récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif (0,5 m<sup>3</sup> de contenance minimum) de manière à ce qu'elles puissent être utilisées pour l'arrosage.

### 2.3.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) doivent être maintenus.

Dans les EBC à créer, les plantations d'arbres de hautes tiges devront être d'au moins 1 plant pour 50 m<sup>2</sup> d'emprise de l'EBC.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe

(Annexe n°3), pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation et la multiplication par graines ou par bouture d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Faux vernis du Japon (*Ailanthus altissima*),
- Ambrosie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*),
- Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*),
- Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*),
- Figuier de Barbarie (*Opuntia ficus-indica*),
- Griffes de sorcière (*Carpobrotus acinaciformis* et *Carpobrotus edulis*),
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*),
- Sénéçon du Cap (*Senecio inaequidens*),
- Agave (*Agave mexicana*),
- Pennisetum (*Pennisetum villosum* et *Pennisetum setaceum*)
- Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana* L.)
- Canne de provence (*Arundo donax* L.)

### 2.3.3. Coefficient de biotope

#### Définition du coefficient de biotope

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.





Surfaces imperméables  
**Ratio = 0**

**Type 1** // Revêtement imperméable à l'air et à l'eau et sans végétation (béton, bitume, dallage sur mortier ou dalle, bâtiment sans végétalisation de toiture constituant de l'Emprise au Sol, etc...)

Espaces verts sur dalle 2  
**Ratio = 0.8**

**Type 6** // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre supérieure à 80cm.

Surfaces semi-perméables  
**Ratio = 0.3**

**Type 2** // Revêtement perméable à l'air et à l'eau et sans végétation (Graviers, clinker, stabilisé, dallage sans joint sur couche de gravier ou sable, etc...)

Espaces verts en pleine terre  
**Ratio = 1**

**Type 7** // Espaces libres et de pleine terre en continuité avec le sol naturel, disponible au développement de la faune et de la flore.

Surfaces semi-ouvertes  
**Ratio = 0.5**

**Type 3** // Revêtement perméable à l'air et à l'eau avec infiltration des eaux de pluie, partiellement végétalisés (platelage bois sans dalle béton, prairies renforcées, dalles alvéolaires enherbées, etc.)

Murs végétalisés  
**Ratio = 0.4**

**Type 8** // Végétalisation des murs de façades (murs végétalisés, treillages, grimpants, etc.)

Espaces verts sur dalle 1  
**Ratio = 0.3**

**Type 4** // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre inférieure à 50cm.

Toitures végétalisées  
**Ratio = 0.7**

**Type 9** // Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Espaces verts sur dalle 2  
**Ratio = 0.6**

**Type 5** // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre comprise entre 50cm et 80cm.

Arbre de haute tige  
**Ratio = +0.02**

**Type 10** // Bonus pour Arbre de haute tige (ratio par unité = chaque arbre ajoute 0,02 m2 de surface favorable à la biodiversité)

Illustrations de la détermination du CBS - Source : AURAV



Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$ .

Méthode de calcul

Le CBS se détermine en 4 étapes :

1. Mesurer les différentes surfaces relatives au projet
2. Appliquer le ratio correspondant à chaque type de surface pour les pondérer (ci-après) : (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)
3. Faire l'addition des surfaces ainsi pondérées pour déterminer la surface totale d'espaces favorables à la biodiversité
4. Déterminer le CBS en divisant la surface totale d'espaces favorables à la biodiversité précédemment obtenue par la surface de la parcelle du projet (assiette foncière)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :

- Un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- Un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m<sup>2</sup> de pleine terre équivalent à 10 m<sup>2</sup> de surface favorable à la biodiversité (10 x 1).
- Les murs et toitures végétalisés ont un

coefficient de 0.4 et 0.7 respectivement. 10 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée équivalent à 7 m<sup>2</sup> de surface favorable à la biodiversité (10 x 0.7).

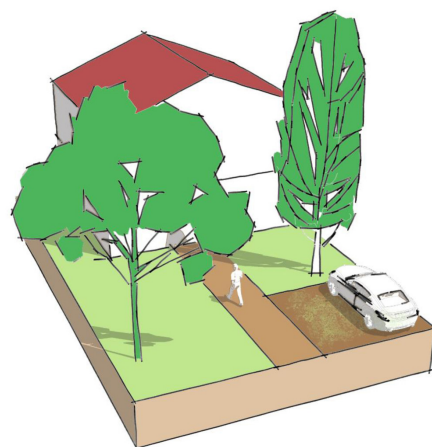
Prescriptions

**Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : 0,35.**

Exemple de cas (à titre informatif)

Exemple du calcul pour une parcelle de 250 m<sup>2</sup>, édifiée d'un bâtiment constituant une emprise au sol de 90 m<sup>2</sup>, avec une partie de jardin en pleine terre plantée de 2 arbres de hautes tiges, une allée piétonne en stabilisé et des stationnements en prairie renforcée :

1. Mesure des différentes surfaces :
  - Emprise bâtiment : 90 m<sup>2</sup>
  - Jardin de pleine terre : 113 m<sup>2</sup>
  - Chemin piéton semi-perméable : 22 m<sup>2</sup>
  - Stationnements en surface semi-ouverte : 25 m<sup>2</sup>
2. Application des ratios :
  - Emprise bâtiment : 90 m<sup>2</sup> \* 0 = 0 m<sup>2</sup>
  - Jardin de pleine terre : 113 m<sup>2</sup> \* 1 = 113 m<sup>2</sup>
  - Chemin piéton semi-perméable : 22 m<sup>2</sup> \* 0,3 = 6,6 m<sup>2</sup>
  - Stationnements en surface semi-ouverte : 25 m<sup>2</sup> \* 0,5 = 12,5 m<sup>2</sup>
  - Bonus pour 2 arbres de hautes tiges : 2\*0,02 = 0,04 m<sup>2</sup>



3. Addition des surfaces favorables à la biodiversité :
  - 0 + 113 + 6,6 + 12,5 + 0,04 = 132,14 m<sup>2</sup>
4. Détermination du CBS :
  - 132,14 / 250 (parcelle) = 0,52.

Le CBS ainsi obtenu doit être supérieur ou égal au CBS réglementé dans la zone.





*Traitement des espaces libres plantés*

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Dispositions qualitatives

Lorsqu'il est réglementé, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont :

- Stationnement longitudinal : au minimum de **5,50 mètres** pour la longueur et de **2,30 mètres** pour la largeur.
- Stationnement en bataille : au minimum de **5,00 mètres** pour la longueur et de **2,50 mètres** pour la largeur.

Pour les dimensions des aires de stationnement adaptées (emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites), il convient de se reporter à la réglementation accessibilité en vigueur.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc).

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant **3 emplacements**.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées, type tonnelle ou treille agrémentées de grimpants, soit par la mise en œuvre de structures photovoltaïques ou de vélums. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées, ces dernières devront recouvrir au minimum **70%** du nombre total d'emplacements.

La hauteur maximale des dispositifs d'ombrage des stationnements pour véhicules légers ne peut excéder **3,00 mètres**.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des PMR). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de **70%** de son emprise.

### 2.4.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans le tableau page suivante.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.



*Traitement de sol perméable*



Tableau des obligations minimales de création de places de stationnement selon la destination

		ZONE UE			
		EXISTANT & EXTENSION DES CONSTRUCTIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES & CHANGEMENT DESTINATIONS	
		Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues
<b>DESTINATION 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>					
Sous-DESTINATIONS	Exploitation agricole	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Exploitation forestière	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
<b>DESTINATION 2 HABITATION</b>					
Sous-DESTINATIONS	Logement	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Hébergement	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
<b>DESTINATION 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b>					
Sous-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Restauration	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Commerce de gros	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Hébergement hôtelier et touristique	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Cinéma	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
<b>DESTINATION 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>					
Sous-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
<b>DESTINATION 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>					
Sous-DESTINATIONS	Industrie	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Entrepôt	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Bureau	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Centre des congrès et d'exposition	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet





## 3. Équipement et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 3.1.1. Accès

##### Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie.

#### 3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

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

La défense incendie doit être assurée par des dispositifs normalisés alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération. Toute construction ou installation nouvelle ne peut être implantée à plus de 300 m d'un dispositif de défense normalisé.

#### 3.2.2. Assainissement

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

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

##### Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.



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 (convention de rejet). 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.

Eaux pluviales

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

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

**Lorsque le pétitionnaire a démontré l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales :**

Sont concernés par ce qui suit :

- Toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup> (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale de l'opération qui est comptabilisée ;
- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris ;
- Tous les cas de reconversion/réhabilitation dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup> : le rejet doit se baser sur l'état initial naturel du site. La surface imperméabilisée considérée est également celle de l'opération globale. Le volume à tamponner est alors la différence entre le ruissellement de l'état initial naturel du site et le volume ruisselé

issu de l'urbanisation nouvelle ;

- Tous les parkings imperméabilisés de plus de 10 emplacements.

Pour les opérations définies ci-dessus, les débits rejetés au réseau ou au milieu naturel, sont les suivants :

- Le débit maximum de rejet est 30 l/s/ha et ne pourra être inférieur à 3 l/s (afin de limiter le risque d'obstruction des ouvrages),
- Le volume de stockage à mettre en œuvre afin de respecter ce débit de fuite est de 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé,
- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Règle de calculs des surfaces imperméabilisées :

La surface imperméabilisée du projet est calculée comme suit :

**S<sub>imperméabilisée</sub> (en m<sup>2</sup>) = Coef imperméabilisation du matériau x Surface concernée par le matériau**

Coefficient d'imperméabilisation	Type de revêtement
0	Espace vert en pleine terre, zones sablées,
0.2	Gravier (hors parking et voirie)
0.4	Terre végétale sur dalle
0.6	Pavés à larges joints perméables
1	Surfaces goudronnées, bétonnées, carrelées (parking, voirie, toiture, terrasse...)
A déterminer en fonction du matériau proposé	autres





Les dispositifs de rétention pluviale extérieurs et visibles (hors cuves enterrées, etc.) doivent disposer d'un traitement paysager planté et le plus naturel possible, conformément aux prescriptions de plantations définies au paragraphe 2.3.2 de la présente zone.

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

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

### **3.2.3. Électricité – Gaz – Télécoms**

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms seront encastrés ou enterrés.

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.



# Dispositions applicables à la zone AUB

## Caractère de la zone<sup>1</sup>

### > Présentation

La zone AUB recouvre des espaces de la commune pas ou insuffisamment équipés. Il s'agit d'une zone destinée à recevoir de l'habitat.

La zone AUB est prévue pour une urbanisation à court ou moyen terme, réalisée sous forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble.

### > Localisation

La zone AUB correspond à l'espace interstitiel à l'Est du bourg centre centre-bourg de Saint-Bauzille.

### > Principaux objectifs<sup>2</sup>

Dans l'ensemble de la zone AUB :

- Accueillir de nouveaux habitants ;
- Inscrire le développement urbain dans le tissu existant par densification ;
- Adapter les hauteurs ;
- Achever le développement urbain en extension ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale ;
- Organiser les mobilités ;
- Préserver les ressources et se prémunir des risques.

### > Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone AUB :

- Règles autorisant la mixité sociale ;
- Règles de hauteurs strictes ;
- Règles d'encadrement de la morphologie bâtie et des aspects extérieurs des constructions (articulation avec le tissu bâti existant et le paysage) ;
- Règles pour le maintien de la nature dans les espaces bâtis et le traitement des espaces libres ;
- Règles encadrant la création des aires de stationnement ;
- Règles encadrant le recours aux énergies renouvelables et le raccordement aux réseaux.

### > Servitudes

La zone AUB est grevée par les servitudes suivantes :

- **AS1 - Périmètre de protection des points de prélèvements d'eaux destinés à la collectivité humaine :**

Dans ces périmètres de protection reportés sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique joint en Annexe du PLU (Pièce 5.1b), l'occupation des sols est soumise à des prescriptions particulières.

La zone AUB est également concernée par un aléa feux de forêt. Dans ces périmètres d'aléa, s'applique notamment le PAC feux de forêt départemental, joint en annexe du présent document (Annexe 2).

### > Orientations d'Aménagement et de Programmation

La zone AUB est entièrement soumise à l'application d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3), dont les périmètres sont précisés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) :

- **OAP n°1 Petit Bois**

Dans ce périmètre, les occupations et utilisations du sol doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3).

<sup>1</sup> Rappel du Rapport de Présentation (Pièce 1)

<sup>2</sup> cf. PADD (Pièce 2)





# 1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

## 1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau en page suivante indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans l'ensemble de la zone AUB.

## 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 1.2.1. Autorisations sous conditions

En complément ou précision des prescriptions listées dans le tableau ci-contre, le tableau page suivante indique les sous destinations autorisées sous condition :

Tableau des destinations

		ZONE AUB		
		Interdit (I)	Autorisée sous condition (ASC)	Autorisé (A)
<b>DESTINATION 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>				
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	I		
	Exploitation forestière	I		
<b>DESTINATION 2 HABITATION</b>				
SOUS-DESTINATIONS	Logement			A
	Hébergement			A
<b>DESTINATION 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b>				
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail		ASC	
	Restauration			A
	Commerce de gros	I		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A
	Hébergement hôtelier et touristique		ASC	
	Cinéma			A
<b>DESTINATION 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A
	Salles d'art et de spectacles			A
	Équipements sportifs		ASC	
	Autres équipements recevant du public		ASC	
<b>DESTINATION 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>				
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	I		
	Entrepôt	I		
	Bureau			A
	Centre des congrès et d'exposition			A



*Tableau des sous destinations autorisées sous conditions, dans la zone AUB*

ZONE AUB		
	CONDITIONS COMMUNES	CONDITIONS PARTICULIÈRES CUMULATIVES
INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) SOUMISES À DÉCLARATION, ENREGISTREMENT OU AUTORISATION		<ul style="list-style-type: none"> <li>Appartenir à une destination et sous-destination admise dans la zone</li> <li>Que l'implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion)</li> <li>Concourir au fonctionnement urbain et aux services de proximité</li> </ul>
ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ne pas induire de nuisance (acoustique notamment) ni de pollution incompatible avec la proximité de l'habitat</li> </ul>	Sans condition particulière.
LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS		Sans condition particulière.
ÉQUIPEMENTS SPORTIFS		Sans condition particulière.
AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC		Sans condition particulière.
HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE		<ul style="list-style-type: none"> <li>Ne pas prendre la forme de terrains de camping et de caravaning, de stationnement de caravanes, et de parcs résidentiels de loisirs</li> </ul>
ANNEXES		<ul style="list-style-type: none"> <li>Être implantées en limite séparative</li> <li>Ne pas excéder une hauteur maximum de 2,3 m par rapport au terrain naturel</li> <li>Être couverte d'une toiture plate.</li> </ul>





### 1.2.2. Prévention des risques et nuisances

La zone AUB est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

#### Risque feux de forêt

##### • **OLD**

La zone AUB est concernée par des obligations légales de débroussaillage. Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joint en Annexe du PLU (Pièce 5.3).

##### • **Aléa feux de forêt**

La zone AUB est concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer à la carte de l'aléa feux de forêt et aux recommandations inhérentes à ce type d'aléa qui sont jointes en annexe du présent document (Annexe 2).

#### Risque inondation

##### • **PPRi**

La zone AUB est concernée par un PPRi, joint en annexe du PLU (Pièce 5.2c) qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRi s'applique en sus du règlement d'urbanisme, les dispositions réglementaires les plus contraignantes devant être respectées.

##### • **AZI**

La zone AUB est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) des bassins versants du Lez et de la Mosson, annexé au PLU (Pièce 5.3).

##### • **Débordement des cours d'eau et érosion des berges**

De plus, une bande de précaution de 20 mètres, non constructible et non remblayable, est instaurée de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. Ce recul pourra être adapté sur la base d'une étude hydraulique de la crue de référence établie à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré, sans toutefois être inférieure à 5 mètres au droit des berges.

En superposition de la prise en compte des aléas débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial, il faut considérer le risque érosion des berges qui permet de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique et de répondre aux exigences de création d'une trame verte et bleue.

En l'absence d'étude, la zone non aedificandi de 20 mètres sera maintenue de part et d'autre de l'axe des cours d'eau.

##### • **Ruissellement pluvial**

Pour assurer la protection des biens et des personnes contre les inondations par temps de pluie et pour limiter les pollutions par débordement des réseaux, est interdite toute occupation ou utilisation du sol contrevenant au règlement du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, joint en annexe du PLU (Pièce 5.2c).

#### Risque retrait-gonflement des argiles

L'existence de risques de retrait et de gonflement des argiles sur le territoire communal peut appeler à des précautions particulières.

La carte des aléas ainsi que les recommandations inhérentes à ce type de risque sont jointes en annexe du PLU (Pièce 5.3).

Les indications graphiques portées dans le PLU n'affranchissent pas tout pétitionnaire de réaliser une étude de sol préalablement à tout projet de construction.

#### Risque sismique

La commune de Saint-Bauzille-de-Montmel est située dans une zone de sismicité modérée.

Il convient de se référer à la nouvelle réglementation sismique consultable en annexe du PLU (Pièce 5.3).

#### Risque Radon

La commune de Saint-Bauzille-de-Montmel est située dans une zone de potentiel de catégorie 2 (teneurs en uranium faibles mais avec des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments).

Il convient notamment de se référer aux recommandations inhérentes à ce type de risque qui sont jointes en Annexe du PLU (Pièce 5.3).



### 1.2.3. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5.3).

### 1.2.4. Patrimoine architectural

Sans objet.

### 1.2.5. Patrimoine naturel et paysager

#### Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

#### Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à autorisation.

Pour la préservation des entités boisées protégées (EBC et articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme), il convient de se référer aux prescriptions de plantations définies à l'article 2.3 de la présente zone.

### 1.2.6. Emplacements réservés

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

## 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.





## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dispositions différentes de celles prévues au présent article 2. peuvent être admises ponctuellement pour les Établissements Recevant du Public lorsque ces dernières sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

#### 2.1.2. Hauteur des constructions

##### Définition

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtière de la

construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

##### Hauteur maximum

Toute nouvelle construction ou installation ne peut excéder :

Dans l'ensemble de la zone AUB :

- **1,80 mètres** de hauteur pour les clôtures,
- **3,00 mètres** de hauteur pour les annexes, en dehors de l'emprise constructible,
- **3,50 mètres** de hauteur pour les parties de constructions implantées en limite séparative et ce sur une épaisseur minimale de **3,00 mètres**.
- **8,50 mètres** de hauteur pour toutes autres constructions ou installations.

##### Hauteur minimum

Tout niveau habitable (pièces de vie ou d'activité, hors garages, caves, celliers, locaux techniques, etc.) devra se situer à une altimétrie minimale de 20 centimètres au dessus du terrain naturel avant travaux. Cette hauteur se calcule par rapport au sol fini intérieur. En cas de forte pente, cette règle peut s'apprécier à l'aplomb du point de plus bas.

#### 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent

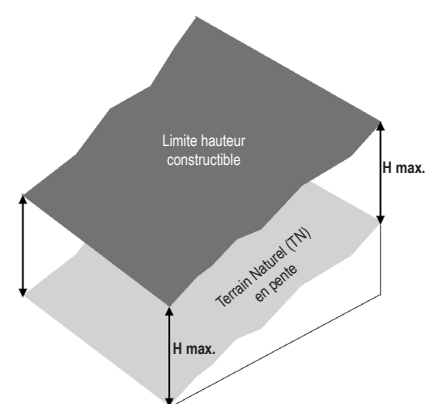


Illustration de la mesure de la hauteur

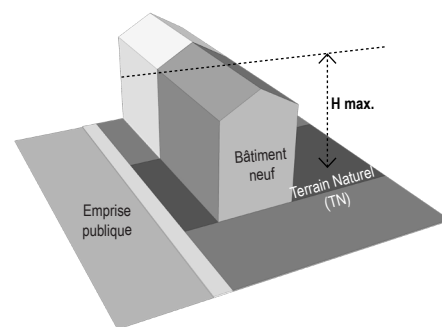
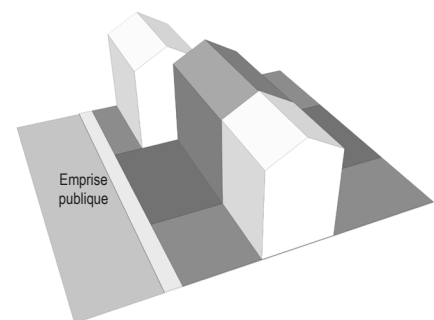


Illustration de la hauteur maximum autorisée



Principe d'implantation d'un recul différent fondé sur une construction existante.



article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent respecter, au nu de la façade, un recul minimum de **3,00 mètres**.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale,
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, hormis sur les limites extérieures de l'opération,
- Les dispositifs d'ombrage des stationnements extérieurs peuvent être implantés librement sous condition de ne pas excéder une hauteur de **3,00 mètres**.

Dans le cas susvisé, les implantations différentes au principe général d'implantation doivent être motivées par l'intérêt architectural du projet.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de **0,50 mètre**.

Les **piscines** sont autorisées à condition qu'elles s'implantent à au moins **un mètre** des limites avec l'emprise publique, calculé au nu intérieur du bassin et si la hauteur n'excède pas **+50 cm** par rapport au terrain naturel.

### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être édifiées de manière à ce qu'en tout point, la construction observe un recul par rapport à la limite séparative (L) au moins égal à la moitié de la hauteur maximale (H) de la construction, et sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**. ( $L = H/2 \geq 3 \text{ m}$ ).

Toutefois, pour les constructions n'excédant pas une hauteur maximale de **3,50 mètres**, l'implantation en limite séparative est autorisée.

Les piscines, enterrées ou non, sont autorisées à condition qu'elles s'implantent à au moins **un mètre** des limites séparatives, calculé au nu intérieur du bassin.

Les constructions annexes peuvent être autorisées jusqu'en limite séparative, sous condition de ne pas excéder une emprise au sol de 25m<sup>2</sup>.

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

Non réglementé.

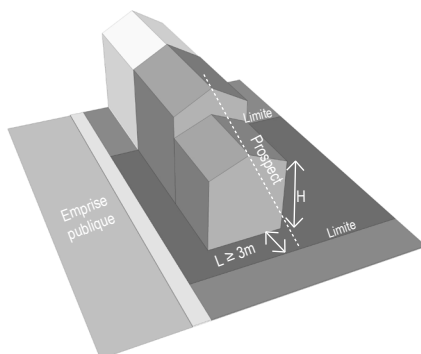
### 2.1.6. Emprise au sol

Sauf disposition particulière précisée sur les documents graphiques (Pièce 4.2), l'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder **40%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, l'emprise au sol pourra être identique à celle de la ou des construction(s) existante(s).

### 2.1.7. Densité

Non réglementé.



Principe d'implantation par rapport aux limites séparatives





## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux espaces urbanisés, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 2.2.1. Toitures

Les toits en pente doivent être de **formes simples et planes** (pas de courbures), respecter une **inclinaison comprise entre 30% et 35% de pente** et être **couvertes en tuiles canal ou à double galbes** réalisées en **terre cuite de teinte claire ou orangée**.

Les toitures plates, végétalisées ou non, accessibles ou non, sont autorisées sur toutes nouvelles constructions, sous condition de ne pas excéder 30% de la totalité des surfaces de toiture de la construction ou dans le cas d'une extension d'une construction déjà couverte de toiture plate (dans un souci d'unité architecturale).

L'agencement des nouvelles toitures doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes.

Les débords de toit seront au minimum de 30 centimètres. La sous-face du débord doit être traitée de façon qualitative sans aspect plastique.



*Tuiles canal orangées*



*Tuiles canal de teintes claires*



*Tuiles mécaniques à double galbe type canal*



### 2.2.2. Façades – ouvertures – balcons

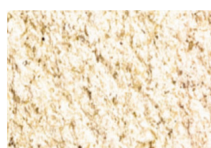
Les constructions sont composées de formes sobres et de volume(s) simple(s). Au sein d'une construction, toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.

Les ouvertures sont traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les teintes des enduits de façades peints ou teints dans la masse et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier page suivante ou similaires.

L'emploi de parements décoratifs (collés, fixés ou agrafés) en pierres naturelles, béton architectonique, bois, brique est autorisé.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.



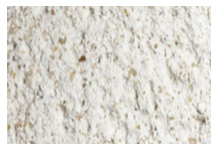
Pierre claire / G20



Pierre foncée / T80



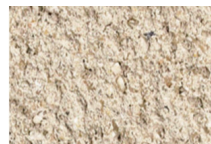
Beige ocre / T30



Craie / G30



Calcaire / G40



Terre d'Arène / G70



Terre beige / O40



Mordoré / T70



Ocre chaud / O70



Ocre rouge / R70



Brique / O90



Brun rouge / R90

*Nuancier pour enduits de façades\**

*\*Les nuances référencées ci-dessus sont extraites des nuanciers Parex Lanko, en l'absence de nuanciers universels, mais toute autre teinte équivalente issue d'une autre marque peut être utilisées.*







### 2.2.3. Menuiseries – ferronneries

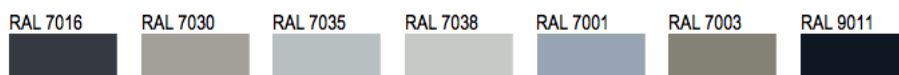
Les stores ou volets roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur ni en saillie sur le plan de façade.

Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect du nuancier ci-dessous ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-dessous ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites. De même, toute forme d'aspect « plastique » est interdite.

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-contre ou similaire.



*Nuancier pour menuiseries et ferronneries*



*Exemple de dispositifs apparent d'enroulement des volets interdit*



*Exemples de dispositifs intégrés d'enroulement des volets autorisés*



#### 2.2.4. Clôtures et constructions annexes

Les clôtures doivent être traitées simplement, en cohérence avec les bâtiments qu'elles côtoient.

Les grillages, panneaux grillagés et clôtures bois rigides sont admis à la condition d'être doublés d'une haie vive ou de grimpants. Les éléments ou parties métalliques doivent respecter le nuancier des ferronneries. Les brises-vues ne peuvent être autorisés que dans les mêmes teintes. Les effets de fausse végétation sont interdits.

Les parties maçonnées des clôtures doivent être enduites toutes faces en harmonie avec les façades, ou réalisées en pierres calcaires.

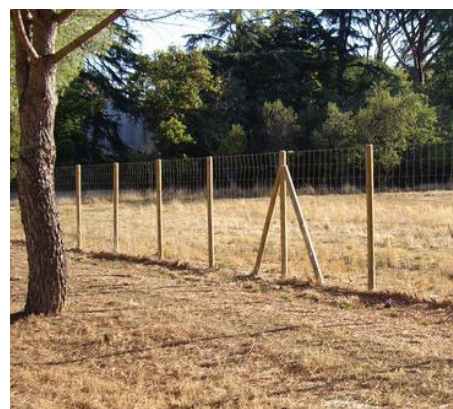
Les murs bahut peuvent également être surmontés de lisses bois ou de claires voies. Les niches à compteurs doivent être intégrés dans les clôtures ou les éléments de maçonnerie de portail. Les portails ou portillons doivent être de forme simple.

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

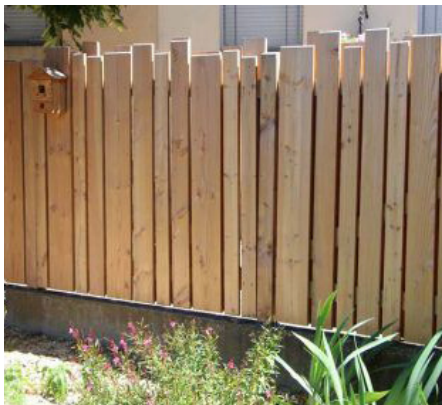
Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec les constructions principales auxquelles elles se rattachent.



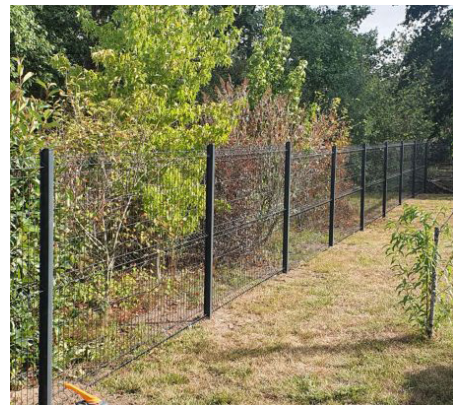
*Exemple de clôture autorisée : mur doublé d'une haie vive)*



*Exemple de clôture autorisée : grillage maille*



*Exemple de clôture autorisée : palissade bois*



*Exemple de clôture autorisée : panneaux grillagés*





### 2.2.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparentes en façade.

Les descentes d'eau pluviale apparentes en façade doivent être assurées obligatoirement par des canalisations en zinc ou de même aspect que les menuiseries.

Les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les unités extérieures des climatiseurs ou autres appareils ne peuvent pas être apposés en façade (sur console) ou visibles depuis l'espace public. Ils doivent être intégrés ou masqués par une grille ou autre, en harmonie avec le style de la construction et uniquement en rez-de-chaussée.

Les toitures intégrant des installations solaires ou photovoltaïques sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.

Lorsqu'ils sont posés en toiture, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la couverture ou en sur-épaisseur inférieure à 10 cm, ni en sur-inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les illustrations ci-contre.



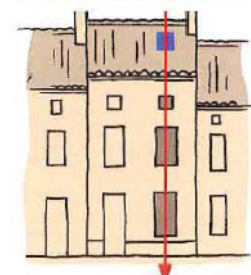
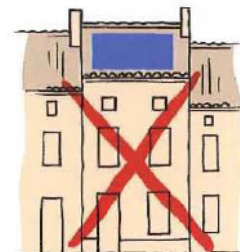
*Couverture en tuiles photovoltaïques ou solaires autorisée.*



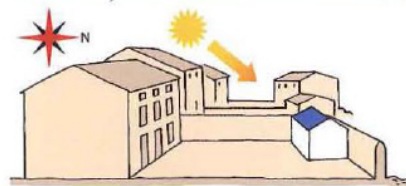
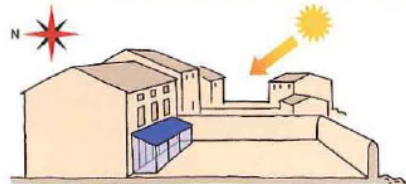
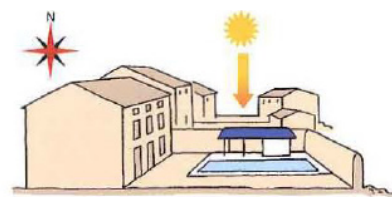
*Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur*



*Implantations autorisée : intégrée à la toiture*



*Implantation en toiture - Source : UDAP*





## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1. Espaces libres

#### Définition des «espaces libres»

Les espaces libres sont principalement ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante. Ils demeurent de pleine terre.

En fonction de la nature des aménagements, certaines occupations du sol peuvent toutefois être considérées comme partiellement libres et rentrer dans le décompte des espaces libres.

La prise en compte en tant qu'espaces libres des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre ou bassins de rétention paysagers non étanches : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de dalle béton : 50%<sup>1</sup>
- Traitements paysagers sur sous-sols, aires de stationnement engazonnées ou en prairies renforcées (ou graviers) ou bassins de rétention étanches : 30%

<sup>1</sup> A titre d'exemple, une terrasse à caillebotis d'une surface de 30 m<sup>2</sup> sera considérée comme constituant 15 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

- Aires ou cheminements en stabilisé ou revêtement drainant : 25%
- Dallages, voiries goudronnées, empièvements tassés, piscines, ou tous types de constructions fondées ou enterrées : 0%.

#### Obligation de maintien d'espaces libres

Pour chaque construction ou opération d'ensemble, il doit être maintenu ou créé une part d'espaces libres d'au moins **60%** de l'assiette foncière de l'opération.

Lorsque la situation initiale comporte moins de 60% d'espaces libres, le projet ne doit pas conduire à réduire davantage les espaces libres existants.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération comporte des espaces libres, la récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif (0,5 m<sup>3</sup> de contenance minimum) de manière à ce qu'elles puissent être utilisées pour l'arrosage.

### 2.3.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) doivent être maintenus.

Dans les EBC et espaces protégés à créer, les plantations d'arbres de hautes tiges devront être d'au moins 1 plant pour 50 m<sup>2</sup> d'emprise de l'EBC.

Dans tous les cas, les arbres existants doivent être préservés. Si leur préservation s'avère sanitaires ou techniquement impossible, ils

doivent être remplacés par 2 plants d'essence identique et d'une hauteur minimale de 2m au moment de leur plantation.

Les essences plantées doivent appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe (Annexe n°3), pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation et la multiplication par graines ou par bouture d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Faux vernis du Japon (*Ailanthus altissima*),
- Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*),
- Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*),
- Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*),
- Figuier de Barbarie (*Opuntia ficus-indica*),
- Griffes de sorcière (*Carpobrotus acinaciformis* et *Carpobrotus edulis*),
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*),
- Sénéçon du Cap (*Senecio inaequidens*),
- Agave (*Agave mexicana*),
- Pennisetum (*Pennisetum villosum* et *Pennisetum setaceum*)
- Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana* L.)
- Canne de provence (*Arundo donax* L.)

### 2.3.3. Coefficient de biotope

#### Définition du coefficient de biotope

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface





Surfaces imperméables  
**Ratio = 0**

**Type 1** // Revêtement imperméable à l'air et à l'eau et sans végétation (béton, bitume, dallage sur mortier ou dalle, bâtiment sans végétalisation de toiture constituant de l'Emprise au Sol, etc...)

Espaces verts sur dalle 2  
**Ratio = 0.8**

**Type 6** // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre supérieure à 80cm.

Surfaces semi-perméables  
**Ratio = 0.3**

**Type 2** // Revêtement perméable à l'air et à l'eau et sans végétation (Graviers, clinker, stabilisé, dallage sans joint sur couche de gravier ou sable, etc...)

Espaces verts en pleine terre  
**Ratio = 1**

**Type 7** // Espaces libres et de pleine terre en continuité avec le sol naturel, disponible au développement de la faune et de la flore.

Surfaces semi-ouvertes  
**Ratio = 0.5**

**Type 3** // Revêtement perméable à l'air et à l'eau avec infiltration des eaux de pluie, partiellement végétalisés (platelage bois sans dalle béton, prairies renforcées, dalles alvéolaires enherbées, etc.)

Murs végétalisés  
**Ratio = 0.4**

**Type 8** // Végétalisation des murs de façades (murs végétalisés, treillages, grimpants, etc.)

Espaces verts sur dalle 1  
**Ratio = 0.3**

**Type 4** // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre inférieure à 50cm.

Toitures végétalisées  
**Ratio = 0.7**

**Type 9** // Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Espaces verts sur dalle 2  
**Ratio = 0.6**

**Type 5** // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre comprise entre 50cm et 80cm.

Arbre de haute tige  
**Ratio = +0.02**

**Type 10** // Bonus pour Arbre de haute tige (ratio par unité = chaque arbre ajoute 0,02 m2 de surface favorable à la biodiversité)

Illustrations de la détermination du CBS - Source : AURAV



écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$ .

Méthode de calcul

Le CBS se détermine en 4 étapes :

1. Mesurer les différentes surfaces relatives au projet
2. Appliquer le ratio correspondant à chaque type de surface pour les pondérer (ci-après) : (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)
3. Faire l'addition des surfaces ainsi pondérées pour déterminer la surface totale d'espaces favorables à la biodiversité
4. Déterminer le CBS en divisant la surface totale d'espaces favorables à la biodiversité précédemment obtenue par la surface de la parcelle du projet (assiette foncière)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :

- Un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- Un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m<sup>2</sup> de

pleine terre équivalent à 10 m<sup>2</sup> de surface favorable à la biodiversité (10 x 1).

- Les murs et toitures végétalisés ont un coefficient de 0.4 et 0.7 respectivement. 10 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée équivalent à 7 m<sup>2</sup> de surface favorable à la biodiversité (10 x 0.7).

Prescriptions

**Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : 0,35.**

Exemple de cas (à titre informatif)

Exemple du calcul pour une parcelle de 250 m<sup>2</sup>, édifiée d'un bâtiment constituant une emprise au sol de 90 m<sup>2</sup>, avec une partie de jardin en pleine terre plantée de 2 arbres de hautes tiges, une allée piétonne en stabilisé et des stationnements en prairie renforcée :

1. Mesure des différentes surfaces :
  - Emprise bâtiment : 90 m<sup>2</sup>
  - Jardin de pleine terre : 113 m<sup>2</sup>
  - Chemin piéton semi-perméable : 22 m<sup>2</sup>
  - Stationnements en surface semi-ouverte : 25 m<sup>2</sup>
2. Application des ratios :
  - Emprise bâtiment : 90 m<sup>2</sup> \* 0 = 0 m<sup>2</sup>
  - Jardin de pleine terre : 113 m<sup>2</sup> \* 1 = 113 m<sup>2</sup>
  - Chemin piéton semi-perméable : 22 m<sup>2</sup> \* 0,3 = 6,6 m<sup>2</sup>
  - Stationnements en surface semi-ouverte : 25 m<sup>2</sup> \* 0,5 = 12,5 m<sup>2</sup>
  - Bonus pour 2 arbres de hautes tiges : 2 \* 0,02 = 0,04 m<sup>2</sup>

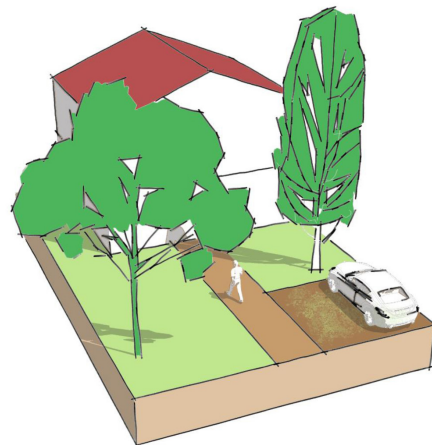
3. Addition des surfaces favorables à la biodiversité :

- 0 + 113 + 6,6 + 12,5 + 0,04 = 132,14 m<sup>2</sup>

4. Détermination du CBS :

- 132,14 / 250 (parcelle) = 0,52.

Le CBS ainsi obtenu doit être supérieur ou égal au CBS réglementé dans la zone.





## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Dispositions qualitatives

Lorsqu'il est réglementé, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont :

- Stationnement longitudinal : au minimum de **5,50 mètres** pour la longueur et de **2,30 mètres** pour la largeur.
- Stationnement en bataille : au minimum de **5,00 mètres** pour la longueur et de **2,50 mètres** pour la largeur.

Pour les dimensions des aires de stationnement adaptées (emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites), il convient de se reporter à la réglementation accessibilité en vigueur.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc).

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant **3 emplacements**.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées, type tonnelle ou treille agrémentées de grimpants, soit par la mise en œuvre de structures photovoltaïques ou de vélums. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées, ces dernières devront recouvrir au minimum **70%** du nombre total d'emplacements.

La hauteur maximale des dispositifs d'ombrage des stationnements ne peut excéder **3,00 mètres**.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des PMR). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de **70%** de son emprise.

### 2.4.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans le tableau page suivante.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé pour le pétitionnaire :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant situé au maximum à 500 mètres du terrain de l'opération, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut.



*Traitement de sol perméable*



Tableau des obligations minimales de création de places de stationnement selon la destination

**AUB**

		ZONE AUB			
		EXISTANT & EXTENSION DES CONSTRUCTIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES & CHANGEMENT DESTINATIONS	
		Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues
<b>DESTINATION 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>					
Sous-DESTINATIONS	Exploitation agricole	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Exploitation forestière	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
<b>DESTINATION 2 HABITATION</b>					
Sous-DESTINATIONS	Logement	1 place pour 50m <sup>2</sup> de SDP.  Dans les opérations groupés, collectives ou d'aménagement d'ensemble : en plus, garantir 0,5 place (visiteurs) par logement	Non réglementé	1 place pour 50m <sup>2</sup> de SDP.  Dans les opérations groupés, collectives ou d'aménagement d'ensemble : en plus, garantir 0,5 place (visiteurs) par logement	Pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m <sup>2</sup> par logement
	Hébergement	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
<b>DESTINATION 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b>					
Sous-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m <sup>2</sup> par tranche de 60m <sup>2</sup> de SDP
	Restauration	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Commerce de gros	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Locaux vélos : 1 place pour 2 personnes présentes sur site, avec un minimum de 6m <sup>2</sup> par local
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé	Non réglementé	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> de SDP. 5 places minimum au delà de 500m <sup>2</sup> de SDP.	
	Hébergement hôtelier et touristique	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	
	Cinéma	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	
<b>DESTINATION 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>					
Sous-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé	Au moins 1 place de stationnement adaptée (PMR)	Pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m <sup>2</sup> par tranche de 60m <sup>2</sup> de SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé	Non réglementé		
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé	Non réglementé		
	Équipements sportifs	Non réglementé	Non réglementé		
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé	Non réglementé		
<b>DESTINATION 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>					
Sous-DESTINATIONS	Industrie	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Entrepôt	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Bureau	Non réglementé	Non réglementé	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> de SDP.	Pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m <sup>2</sup> par tranche de 60m <sup>2</sup> de SDP
	Centre des congrès et d'exposition	Non réglementé	Non réglementé	Au moins 1 place de stationnement adaptée (PMR)	Non réglementé





## 3. Équipement et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 3.1.1. Accès

##### Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie.

#### 3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

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

La défense incendie doit être assurée par des dispositifs normalisés alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération. Toute construction ou installation nouvelle ne peut être implantée à plus de 300 m d'un dispositif de défense normalisé.

#### 3.2.2. Assainissement

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

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

##### Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.



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 (convention de rejet). 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.

Eaux pluviales

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

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

**Lorsque le pétitionnaire a démontré l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales :**

Sont concernés par ce qui suit :

- Toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup> (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale de l'opération qui est comptabilisée ;
- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris ;
- Tous les cas de reconversion/réhabilitation dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup> : le rejet doit se baser sur l'état initial naturel du site. La surface imperméabilisée considérée est également celle de l'opération globale. Le volume à tamponner est alors la différence entre le ruissellement de l'état initial naturel du site et le volume ruisselé

issu de l'urbanisation nouvelle ;

- Tous les parkings imperméabilisés de plus de 10 emplacements.

Pour les opérations définies ci-dessus, les débits rejetés au réseau ou au milieu naturel, sont les suivants :

- Le débit maximum de rejet est 30 l/s/ha et ne pourra être inférieur à 3 l/s (afin de limiter le risque d'obstruction des ouvrages),
- Le volume de stockage à mettre en œuvre afin de respecter ce débit de fuite est de 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé,
- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Règle de calculs des surfaces imperméabilisées :

La surface imperméabilisée du projet est calculée comme suit :

$S_{\text{imperméabilisée}} \text{ (en m}^2\text{)} = \text{Coef imperméabilisation du matériau} \times \text{Surface concernée par le matériau}$

Coefficient d'imperméabilisation	Type de revêtement
0	Espace vert en pleine terre, zones sablées,
0.2	Gravier (hors parking et voirie)
0.4	Terre végétale sur dalle
0.6	Pavés à larges joints perméables
1	Surfaces goudronnées, bétonnées, carrelées (parking, voirie, toiture, terrasse...)
A déterminer en fonction du matériau proposé	autres





Les dispositifs de rétention pluviale extérieurs et visibles (hors cuves enterrées, etc.) doivent disposer d'un traitement paysager planté et le plus naturel possible, conformément aux prescriptions de plantations définies au paragraphe 2.3.2 de la présente zone.

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

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

### **3.2.3. Électricité – Gaz – Télécoms**

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms seront encastrés ou enterrés.

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.



**A**

# Dispositions applicables à la zone A

## Caractère de la zone<sup>1</sup>

### > Présentation

La zone A recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il convient également de protéger par endroit en raison de sa valeur environnementale et paysagère.

La zone A comprend 1 secteur :

- **Ap** : espace agricole « protégé »

### > Localisation

La zone A correspond principalement aux espaces agricoles localisés au sein de la plaine.

Le secteur Ap correspond principalement aux cultures de vignes et à la plaine se trouvant à proximité de la zone urbaine.

### > Principaux objectifs<sup>2</sup>

Dans l'ensemble de la zone A :

- Conforter la plaine agricole, poumon économique.

Dans la zone A :

- Accueillir les constructions nécessaires au développement de l'activité agricole.

Dans le secteur Ap :

- Protéger les terroirs « les plus précieux à forte valeur »,

- Préserver les paysages ruraux,
- Maintenir les cônes de vue sur le Grand Paysage.

### > Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone A :

- Règles de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager.

Dans la zone A :

- Règles autorisant les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole de tout type.

Dans le secteur Ap :

- Principe d'inconstructibilité.

### > Servitudes

La zone A est grevée par les servitudes suivantes :

- **AC1 - Servitude de protection des monuments historiques :**

Dans ces périmètres de protection reportés sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique joint en Annexe du PLU (Pièce 5.1b) les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- **AS1 - Périmètre de protection des points de prélèvements d'eaux destinés à la collectivité humaine :**

Dans ces périmètres de protection reportés sur

le plan des Servitudes d'Utilité Publique joint en Annexe du PLU (Pièce 5.1b), l'occupation des sols est soumise à des prescriptions particulières.

- **PM1 - Plans de Prévention des risques Naturels prévisibles :**

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation, joint en annexe du PLU (Pièce 5.1c), l'occupation des sols est soumise à des prescriptions particulières.

- **I4 - Servitude relative au passage de canalisations électriques**

- **T4 - Servitude aéronautique de balisage**

- **T5 - Servitude aéronautique de dégagement**

La zone A est également concernée par un aléa feux de forêt. Dans ces périmètres d'aléa, s'applique notamment le PAC feux de forêt départemental, joint en annexe du présent document (Annexe 2).

### > Orientations d'Aménagement et de Programmation

Sans objet.

<sup>1</sup> Rappel du Rapport de Présentation (Pièce 1.)

<sup>2</sup> cf. PADD (Pièce 2.)



# 1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

## 1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau en page suivantes indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans l'ensemble de la zone A.

## 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En règle générale, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des usages et affectations des sols mentionnés à l'article 1.2.1. suivant.

Les centrales solaires et/ou photovoltaïques et les parcs éoliens sont interdits (car assimilés à des installations industrielles), autres que ceux autorisés sous conditions.

### 1.2.1. Autorisations sous conditions

En complément ou précision des prescriptions listées dans le tableau ci-contre, les tableaux pages suivantes indiquent les sous destinations autorisées sous condition, selon la zone et le secteur :

Tableau des destinations

		ZONE A		
		Interdit (I)	Autorisée sous condition (ASC)	Autorisé (A)
<b>DESTINATION 1</b>		<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>		
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole		ASC	
	Exploitation forestière		ASC	
<b>DESTINATION 2</b>		<b>HABITATION</b>		
SOUS-DESTINATIONS	Logement		ASC	
	Hébergement	I		
<b>DESTINATION 3</b>		<b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b>		
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	I		
	Restauration	I		
	Commerce de gros	I		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I		
	Hébergement hôtelier et touristique	I		
	Cinéma	I		
<b>DESTINATION 4</b>		<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I		
	Salles d'art et de spectacles	I		
	Équipements sportifs	I		
	Autres équipements recevant du public	I		
	<b>DESTINATION 5</b>		<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>	
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	I		
	Entrepôt	I		
	Bureau	I		
	Centre des congrès et d'exposition	I		



**A**

Tableau des sous destinations autorisées sous conditions, dans la zone A, hors secteur Ap

ZONE A, HORS SECTEUR Ap		
	CONDITIONS COMMUNES	CONDITIONS PARTICULIÈRES CUMULATIVES
EXPLOITATION FORESTIÈRE		Sans condition particulière.
EXPLOITATION AGRICOLE		<p><u>Exploitation agricole :</u> Sans condition particulière.</p> <p><u>Activités annexes ou complémentaires à l'exploitation :</u> Sont admises aussi les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits agricoles, sous conditions que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).</p>
LOGEMENT	Toute construction et installation ne peut être autorisée que sous réserve de n'être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	<p><u>Nouveaux logements admis aux conditions suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement destiné aux personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole</li> <li>• Dans la limite d'un seul logement par exploitation</li> <li>• D'une surface de plancher <math>\leq</math> à 80 m<sup>2</sup></li> <li>• Implanté à une distance <math>\leq</math> 10m des autres bâtiments agricoles de l'exploitation. Une adaptation limitée de cette distance peut être autorisée sous réserve d'être dûment justifiée par des conditions sanitaires, techniques, topographiques ou d'environnement particulières</li> </ul> <p><u>Extensions des logements existants admises aux conditions suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une seule extension par construction existante à la date d'approbation du PLU</li> <li>• Dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU</li> <li>• Dans la limite d'une surface de plancher maximale de 30 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><u>Annexes des logements existants admises aux conditions suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emprise au sol <math>\leq</math> à 20 m<sup>2</sup></li> <li>• Distance par rapport au logement existant : <math>\leq</math> 10m</li> <li>• Les piscines sont interdites</li> </ul>
LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS		Sans condition particulière.



*Tableau des sous destinations autorisées sous conditions, dans le secteur Ap*

	SECTEUR Ap	
	CONDITIONS COMMUNES	CONDITIONS PARTICULIÈRES CUMULATIVES
EXPLOITATION FORESTIÈRE	Non autorisées en secteur Ap.	
EXPLOITATION AGRICOLE		<p><u>Extensions des exploitations agricoles existantes admises aux conditions suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une seule extension par construction et installation existante à la date d'approbation du PLU</li> <li>• Dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU</li> <li>• Dans la limite d'une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup></li> </ul>
LOGEMENT	Toute construction et installation ne peut être autorisée que sous réserve de n'être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	<p><u>Extensions des logements existants admises aux conditions suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une seule extension par construction existante à la date d'approbation du PLU</li> <li>• Dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU</li> <li>• Dans la limite d'une surface de plancher maximale de 30 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><u>Annexes des logements existants admises aux conditions suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emprise au sol ≤ à 20 m<sup>2</sup></li> <li>• Distance par rapport au logement existant : ≤ 10m</li> <li>• Les piscines sont interdites</li> </ul>
LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	Non autorisés en secteur Ap.	



**A**



### 1.2.2. Prévention des risques et nuisances

La zone A est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

#### Risque feux de forêt

- **OLD**

La zone A est concernée par des obligations légales de débroussaillage. Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joint en Annexe du PLU (Pièce 5.3).

- **Aléa feux de forêt**

La zone A est concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer à la carte de l'aléa feux de forêt et aux recommandations inhérentes à ce type d'aléa qui sont jointes en annexe du présent document (Annexe 2). En outre, sont interdites toutes destinations listées dans ladite annexe.

#### Risque inondation

- **PPRi**

La zone A est concernée par un PPRi, joint en annexe du PLU (Pièce 5.1c) qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRi s'applique en sus du règlement d'urbanisme, les dispositions réglementaires les plus contraignantes devant être respectées.

- **AZI**

La zone A est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) des bassins versants du Lez et de la Mosson, annexé au PLU (Pièce 5.3).

- **Débordement des cours d'eau et érosion des berges**

De plus, une bande de précaution de 20 mètres, non constructible et non remblayable, est instaurée de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. Ce recul pourra être adapté sur la base d'une étude hydraulique de la crue de référence établie à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré, sans toutefois être inférieure à 5 mètres au droit des berges.

En superposition de la prise en compte des aléas débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial, il faut considérer le risque érosion des berges qui permet de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique et de répondre aux exigences de création d'une trame verte et bleue.

En l'absence d'étude, la zone non aedificandi de 20 mètres sera maintenue de part et d'autre de l'axe des cours d'eau.

- **Ruissellement pluvial**

Pour assurer la protection des biens et des personnes contre les inondations par temps de pluie et pour limiter les pollutions par débordement des réseaux, est interdite toute occupation ou utilisation du sol contrevenant au règlement du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, joint en annexe du PLU (Pièce 5.2c).

#### Risque retrait-gonflement des argiles

L'existence de risques de retrait et de gonflement des argiles sur le territoire communal peut appeler à des précautions particulières.

La carte des aléas ainsi que les recommandations

inhérentes à ce type de risque sont jointes en annexe du PLU (Pièce 5.3).

Les indications graphiques portées dans le PLU n'affranchissent pas tout pétitionnaire de réaliser une étude de sol préalablement à tout projet de construction.

#### Risque sismique

La commune de Saint-Bauzille-de-Montmel est située dans une zone de sismicité modérée.

Il convient de se référer à la nouvelle réglementation sismique consultable en annexe du PLU (Pièce 5.3).

#### Risque Radon

La commune de Saint-Bauzille-de-Montmel est située dans une zone de potentiel de catégorie 2 (teneurs en uranium faibles mais avec des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments).

Il convient notamment de se référer aux recommandations inhérentes à ce type de risque qui sont jointes en Annexe du PLU (Pièce 5.3).

### 1.2.3. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.







Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5.3).

#### **1.2.4. Patrimoine architectural**

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le Plan des SUP (Pièce 5.1b du PLU), certains édifices, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2), sont protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné et des éléments identifiés au Plan Local d'Urbanisme (voir annexe 2 du présent règlement).

#### **1.2.5. Patrimoine naturel et paysager**

##### Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

##### Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à autorisation.

Pour la préservation des entités boisées protégées (EBC et articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme), il convient de se référer aux prescriptions de plantations définies à l'article 2.3 de la présente zone.

#### **1.2.6. Emplacements réservés**

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

### **1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Non-réglémenté.



**A**

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dispositions différentes de celles prévues au présent article 2. peuvent être admises ponctuellement pour les Établissements Recevant du Public lorsque ces dernières sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

#### 2.1.2. Hauteur des constructions

##### Définition

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage de la

construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

##### Hauteur maximum

Toute nouvelle construction ou installation ne peut excéder :

- **4 mètres** de hauteur pour les annexes,
- **8,50 mètres** de hauteur pour toutes autres constructions ou installations autorisées.

#### 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

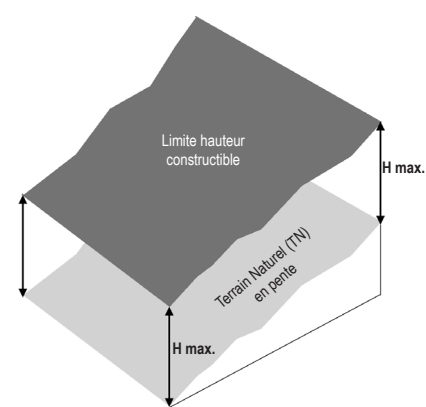
Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Le nu des façades des constructions doit être édifié en respectant un recul minimum de **5,00 mètres** par rapport aux limites d'emprises publiques et des autres voies ouvertes à la circulation.

#### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

La distance comptée horizontalement du nu



*Illustration de la mesure de la hauteur*

de la façade du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **5,00 mètres**.

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

Non réglementé.

#### 2.1.6. Emprise au sol

Non réglementé.

#### 2.1.7. Densité

Non réglementé.



## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux espaces urbanisés, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 2.2.1. Toitures

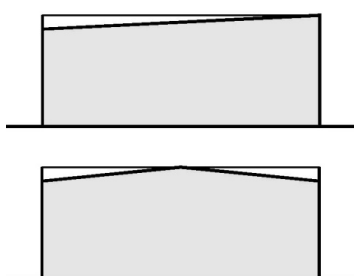
Tout type de toiture est autorisé dans la mesure où il contribue à la cohérence globale du projet architectural.

Les toitures en pente sont de volumes et de formes simples et planes (pas de courbures).

Les toitures couvertes de tuiles doivent respecter une inclinaison comprise entre 30% et 35% de pente et être couvertes en tuiles canal ou à double galbes réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.

Les toitures à faible pente (couvertes en bac acier, en zinc, photovoltaïques, etc.) sont masquées par une remontée d'acrotère.

Les débords de toit seront au minimum de 30 centimètres. La sous-face du débord doit être traitée de façon qualitative sans aspect plastique.



*Principes de remontées d'acrotères pour couvertures à faible pente*



*Tuiles canal orangées*



*Couverture bac acier avec acrotère*



*Tuiles canal de teintes claires*



*Toiture photovoltaïque avec acrotère*



*Tuiles mécaniques à double galbe type canal*



**A**



### 2.2.2. Façades – ouvertures – balcons

Les constructions sont composées de formes sobres et de volume(s) simple(s). Au sein d'une construction, toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.

Les ouvertures sont traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les teintes des enduits de façades et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires.

L'emploi partiel de parement bois en habillage des façades est autorisé.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

Tous types de bardages sont autorisés (les bardages métalliques, bois ou sous forme de panneaux composites, notamment) sous réserve d'être adaptés à la taille et au gabarit des constructions et de respecter, les teintes du nuancier pour panneaux composites et bardages page suivante.

### 2.2.3. Menuiseries – ferronneries

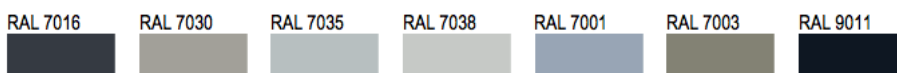
Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries et ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes des nuanciers ci-dessous ou similaires.



*Nuancier pour enduits de façades\**

*\*Les nuances référencées ci-dessus sont extraites des nuanciers Parex Lanko, en l'absence de nuanciers universels, mais toute autre teinte équivalente issue d'une autre marque peut être utilisées.*



*Nuancier pour menuiseries et ferronneries*





#### 2.2.4. Clôtures et constructions annexes

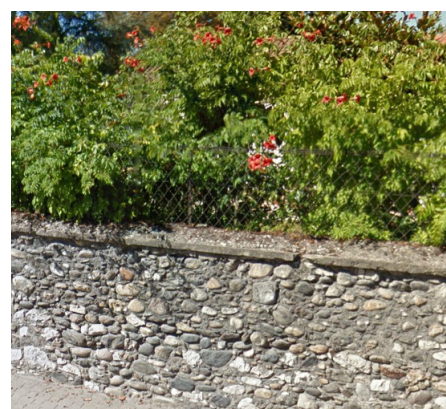
Les clôtures doivent être traitées simplement, en cohérence avec les bâtiments qu'elles côtoient. Dans ce cas, les parties maçonnées des clôtures doivent être enduites toutes faces en harmonie avec les façades, ou réalisées en pierres.

Les murs enduits doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur des façades.

Les clôtures devront avoir un aspect compatible avec le fonctionnement et la nature des espaces agricoles ou naturels, et laisser le plus possible la perméabilité au passage de la petite faune sauvage et des eaux de ruissellement.

En cas de clôtures grillagées, elles devront être structurées par des éléments en bois laissé brut, et présenter une maille souple d'au moins 10cm d'écartement. Les clôtures en palissades bois ou de type ganivelles sont autorisées.

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.



*Exemple de clôture autorisée : mur en pierres.*



*Exemple de clôture autorisée : grillage souple à large maille et piètements bois*



*Exemple de clôture autorisée : Ganivelles*



**A**



**2.2.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.**

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparentes en façade.

Les descentes d'eau pluviale apparentes en façade doivent être assurées obligatoirement par des canalisations métalliques ou céramiques ou de même aspect que les menuiseries.

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent pas être apposés en façade (sur console) ou visibles en toiture. Ils doivent être intégrés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade ou par rapport à la couverture des toits en pente.

Les toitures intégrant des installations solaires ou photovoltaïques sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.



*Couverture en tuiles photovoltaïques ou solaires autorisée.*

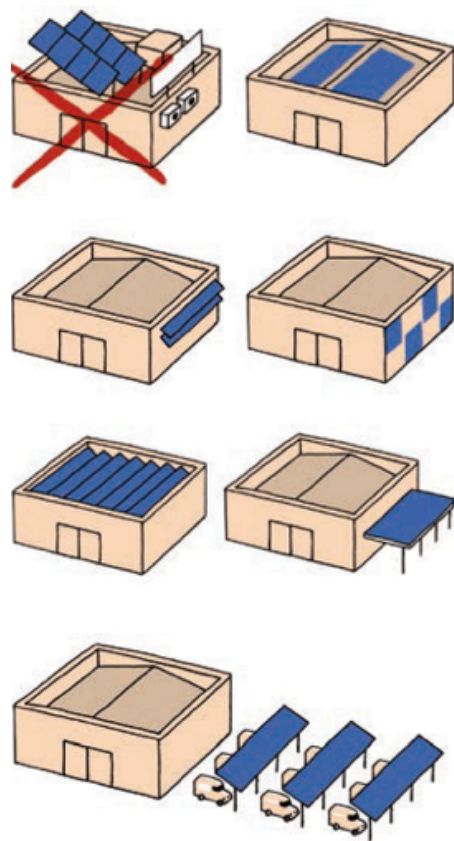


*Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur*



*Implantations autorisée : intégrée à la toiture*

Lorsqu'ils sont posés en toiture, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la couverture ou en sur-épaisseur inférieure à 10 cm, ni en sur-inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les illustrations ci-contre.



*Implantation en toiture - Source : UDAP*





## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1. Espaces libres

Non réglementé.

### 2.3.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doivent être maintenus.

Dans les EBC à créer, les plantations d'arbres de hautes tiges devront être d'au moins 1 plant pour 50 m<sup>2</sup> d'emprise de l'EBC.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être prioritairement maintenus. Le cas échéant, ils seront déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes (notamment en termes de dimensions à terme, d'espèces et de valeur esthétique et écologique).

Toute nouvelle construction doit s'assortir d'un accompagnement végétal (arbres ou haies) destiné à dissimuler la construction de l'emprise publique la plus proche entretenant un rapport de covisibilité avec la nouvelle construction (voir schémas et image de référence ci-contre).



Principe d'accompagnement végétal des constructions admises dans la zone - Source : CEAU 13, Parc Naturel Régional de Lorraine

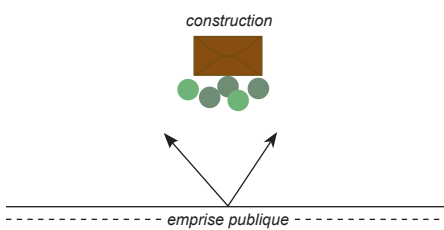


Schéma d'illustration du principe d'accompagnement végétal des constructions covisibles avec une emprise publique

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère. La plantation et la multiplication par graines ou par bouture d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Faux vernis du Japon (*Ailanthus altissima*),
- Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*),
- Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*),
- Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*),
- Figuier de Barbarie (*Opuntia ficus-indica*),
- Griffes de sorcière (*Carpobrotus acinaciformis* et *Carpobrotus edulis*),
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*),
- Sénéçon du Cap (*Senecio inaequidens*),
- Agave (*Agave mexicana*),
- Pennisetum (*Pennisetum villosum* et *Pennisetum setaceum*)
- Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana* L.)
- Canne de provence (*Arundo donax* L.)

### 2.3.3. Coefficient de biotope

Non réglementé.



**A**



*Traitement de sol perméable*

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Dispositions qualitatives

Lorsqu'il est réglementé, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont :

- Stationnement longitudinal : au minimum de **5,50 mètres** pour la longueur et de **2,30 mètres** pour la largeur.
- Stationnement en bataille : au minimum de **5,00 mètres** pour la longueur et de **2,50 mètres** pour la largeur.

Pour les dimensions des aires de stationnement adaptées (emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites), il convient de se reporter à la réglementation accessibilité en vigueur.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc).

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant **3 emplacements**.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées, type tonnelle ou treille agrémentées de grimpants, soit par la mise en œuvre de structures photovoltaïques ou de vélums. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées, ces dernières devront recouvrir au minimum **70%** du nombre total d'emplacements.

La hauteur des tonnelles et pergolas végétalisées ne peut excéder une hauteur de **4,5 mètres**. La hauteur des ombrières photovoltaïques ne peut excéder **6,5 mètres**.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de **60%** de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de

stationnement collectives, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> minimum, y compris les accès.

### 2.4.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans le tableau page suivante.

Ces exigences ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé pour le pétitionnaire :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant situé au maximum à 250 mètres du terrain de l'opération, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut.







Tableau des obligations minimales de création de places de stationnement selon la destination

		ZONE A			
		EXISTANT & EXTENSION DES CONSTRUCTIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES & CHANGEMENT DESTINATIONS	
		Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues
<b>DESTINATION 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>					
Sous-DESTINATIONS	Exploitation agricole	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Exploitation forestière	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
<b>DESTINATION 2 HABITATION</b>					
Sous-DESTINATIONS	Logement	1 place par logement jusqu'à 50m <sup>2</sup> de SDP. 2 places minimum par logement au-delà de 50m <sup>2</sup> de SDP.	Non réglementé	1 place par logement jusqu'à 50m <sup>2</sup> de SDP. 2 places minimum par logement au-delà de 50m <sup>2</sup> de SDP.	Pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m <sup>2</sup> par logement
	Hébergement	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
<b>DESTINATION 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b>					
Sous-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Restauration	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Commerce de gros	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Hébergement hôtelier et touristique	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Cinéma	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
<b>DESTINATION 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>					
Sous-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Équipements sportifs	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
<b>DESTINATION 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>					
Sous-DESTINATIONS	Industrie	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Entrepôt	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Bureau	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Centre des congrès et d'exposition	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet



## 3. Équipement et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 3.1.1. Accès

##### Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie.

#### 3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

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

La défense incendie doit être assurée par des dispositifs normalisés alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération. Toute construction ou installation nouvelle ne peut être implantée à plus de 300 m d'un dispositif de défense normalisé.

#### 3.2.2. Assainissement

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

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

##### Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée en priorité au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.





### 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 (convention de rejet). 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.

### Eaux pluviales

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

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

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

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

### **3.2.3. Électricité – Gaz – Télécoms**

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms seront encastrés ou enterrés.

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

### **3.2.4. Déchets ménagers**

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple), et à assurer la sécurité sur la voirie lors des opérations d'enlèvement.



# Dispositions applicables à la zone N

## Caractère de la zone<sup>1</sup>

### > Présentation

La zone N recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comprend 1 secteur :

- **Np** : espace naturel « protégé »

### > Localisation

La zone N comprend les espaces boisés de la commune.

Le secteur Np correspond à la trame bleue communale et aux principaux Puech.

### > Principaux objectifs<sup>2</sup>

Dans l'ensemble de la zone N :

- Préserver les espaces naturels significatifs,
- Préserver les paysages ruraux.

Dans le secteur Np :

- Assurer la fonctionnalité des corridors écologiques,
- Protéger et valoriser le patrimoine identitaire.

### > Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone N :

- Règles de préservation et de mise en valeur des espaces naturels.

Dans le secteur Np :

- Principe d'inconstructibilité.

### > Servitudes

La zone N est grevée par les servitudes suivantes :

- **AS1 - Périmètre de protection des points de prélèvements d'eaux destinés à la collectivité humaine :**

Dans ces périmètres de protection reportés sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique joint en Annexe du PLU (Pièce 5.1b), l'occupation des sols est soumise à des prescriptions particulières.

- **PM1 - Plans de Prévention des risques Naturels prévisibles :**

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation, joint en annexe du PLU (Pièce 5.1c), l'occupation des sols est soumise à des prescriptions particulières.

- **I4 - Servitude relative au passage de canalisations électriques**

- **T4 - Servitude aéronautique de balisage**

- **T5 - Servitude aéronautique de dégagement**

La zone N est également concernée par un aléa feux de forêt. Dans ces périmètres d'aléa, s'applique notamment le PAC feux de forêt départemental, joint en annexe du présent document (Annexe 2).

### > Orientations d'Aménagement et de Programmation

La zone N est entièrement soumise à l'application d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3), dont les périmètres sont précisés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) :

- **OAP Petit Bois**

Dans ce périmètre, les occupations et utilisations du sol doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3).

<sup>1</sup> Rappel du Rapport de Présentation (Pièce 1.)

<sup>2</sup> cf. PADD (Pièce 2.)



# 1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

## 1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau en page suivante indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans l'ensemble de la zone N.

## 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En règle générale, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des usages et affectations des sols mentionnés à l'article 1.2.1. suivant.

Les centrales solaires et/ou photovoltaïques et les parcs éoliens sont interdits (car assimilés à des installations industrielles), autres que ceux autorisés sous conditions.

### 1.2.1. Autorisations sous conditions

En complément ou précision des prescriptions listées dans le tableau ci-contre, les tableaux page suivante indiquent les sous destinations autorisées sous condition, selon la zone et le secteur :

Tableau des destinations

		ZONE N		
		Interdit (I)	Autorisée sous condition (ASC)	Autorisé (A)
<b>DESTINATION 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>				
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole		ASC	
	Exploitation forestière		ASC	
<b>DESTINATION 2 HABITATION</b>				
SOUS-DESTINATIONS	Logement		ASC	
	Hébergement	I		
<b>DESTINATION 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b>				
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	I		
	Restauration		ASC	
	Commerce de gros	I		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I		
	Hébergement hôtelier et touristique	I		
	Cinéma	I		
<b>DESTINATION 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I		
	Salles d'art et de spectacles	I		
	Équipements sportifs	I		
	Autres équipements recevant du public	I		
<b>DESTINATION 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>				
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	I		
	Entrepôt	I		
	Bureau	I		
	Centre des congrès et d'exposition	I		



Tableau des sous destinations autorisées sous conditions, dans la zone N, hors secteur Np

		ZONE N, HORS SECTEUR Np	
		CONDITIONS COMMUNES	CONDITIONS PARTICULIÈRES CUMULATIVES
EXPLOITATION AGRICOLE	<p>Toute construction et installation ne peut être autorisée que sous réserve de n'être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>		<p><u>Extensions des exploitations agricoles existantes admises aux conditions suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une seule extension par construction et installation existante à la date d'approbation du PLU</li> <li>• Dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU</li> <li>• Dans la limite d'une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup></li> </ul>
EXPLOITATION FORESTIÈRE			Sans condition particulière.
LOGEMENT			<p><u>Extensions des logements existants admises aux conditions suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une seule extension par construction existante à la date d'approbation du PLU</li> <li>• Dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU</li> <li>• Dans la limite d'une surface de plancher maximale de 30 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><u>Annexes des logements existants admises aux conditions suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emprise au sol ≤ à 20 m<sup>2</sup></li> <li>• Distance par rapport au logement existant : ≤ 10m</li> <li>• Les piscines sont interdites</li> </ul>
LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS			Sans condition particulière.







### 1.2.2. Prévention des risques et nuisances

La zone N est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

#### Risque feux de forêt

- **OLD**

La zone N est concernée par des obligations légales de débroussaillage. Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joint en Annexe du PLU (Pièce 5.3).

- **Aléa feux de forêt**

La zone N est concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer à la carte de l'aléa feux de forêt et aux recommandations inhérentes à ce type d'aléa qui sont jointes en annexe du présent document (Annexe 2). En outre, sont interdites toutes destinations listées dans ladite annexe.

#### Risque inondation

- **PPRi**

La zone N est concernée par un PPRi, joint en annexe du PLU (Pièce 5.1c) qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRi s'applique en sus du règlement d'urbanisme, les dispositions réglementaires les plus contraignantes devant être respectées.

- **AZI**

La zone N est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) des bassins versants du Lez et de la Mosson, annexé au PLU (Pièce 5.3).

- **Débordement des cours d'eau et érosion des berges**

De plus, une bande de précaution de 20 mètres, non constructible et non remblayable, est instaurée de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. Ce recul pourra être adapté sur la base d'une étude hydraulique de la crue de référence établie à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré, sans toutefois être inférieure à 5 mètres au droit des berges.

En superposition de la prise en compte des aléas débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial, il faut considérer le risque érosion des berges qui permet de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique et de répondre aux exigences de création d'une trame verte et bleue.

En l'absence d'étude, la zone non aedificandi de 20 mètres sera maintenue de part et d'autre de l'axe des cours d'eau.

- **Ruissellement pluvial**

Pour assurer la protection des biens et des personnes contre les inondations par temps de pluie et pour limiter les pollutions par débordement des réseaux, est interdite toute occupation ou utilisation du sol contrevenant au règlement du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, joint en annexe du PLU (Pièce 5.3).

#### Risque retrait-gonflement des argiles

L'existence de risques de retrait et de gonflement des argiles sur le territoire communal peut

appeler à des précautions particulières.

La carte des aléas ainsi que les recommandations inhérentes à ce type de risque sont jointes en annexe du PLU (Pièce 5.3).

Les indications graphiques portées dans le PLU n'affranchissent pas tout pétitionnaire de réaliser une étude de sol préalablement à tout projet de construction.

#### Risque sismique

La commune de Saint-Bauzille-de-Montmel est située dans une zone de sismicité modérée.

Il convient de se référer à la nouvelle réglementation sismique consultable en annexe du PLU (Pièce 5.3).

#### Risque Radon

La commune de Saint-Bauzille-de-Montmel est située dans une zone de potentiel de catégorie 2 (teneurs en uranium faibles mais avec des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments).

Il convient notamment de se référer aux recommandations inhérentes à ce type de risque qui sont jointes en Annexe du PLU (Pièce 5.3).

### 1.2.3. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la mise en oeuvre des me-







//////  
sures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5.3).

#### **1.2.4. Patrimoine architectural**

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le Plan des SUP (Pièce 5.1b du PLU), certains édifices, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2), sont protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné et des éléments identifiés au Plan Local d'Urbanisme (voir annexe 2 du présent règlement).

#### **1.2.5. Patrimoine naturel et paysager**

##### Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

#### Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à autorisation.

Pour la préservation des entités boisées protégées (EBC et articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme), il convient de se référer aux prescriptions de plantations définies à l'article 2.3 de la présente zone.

#### **1.2.6. Emplacements réservés**

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

### **1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.



## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dispositions différentes de celles prévues au présent article 2. peuvent être admises ponctuellement pour les Établissements Recevant du Public lorsque ces dernières sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

#### 2.1.2. Hauteur des constructions

##### Définition

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtière de la

construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

##### Hauteur maximum

Toute nouvelle construction ou installation ne peut excéder :

- **4 mètres** de hauteur pour les annexes,
- **8,50 mètres** de hauteur pour toutes autres constructions ou installations.

#### 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Le nu des façades des constructions doit être édifié en respectant un recul minimum de **5,00 mètres** par rapport aux limites d'emprises publiques et des autres voies ouvertes à la circulation.

#### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

La distance comptée horizontalement du nu

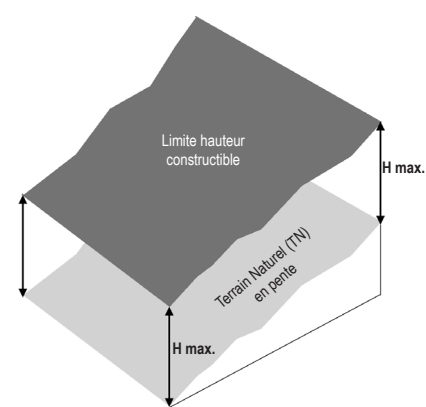


Illustration de la mesure de la hauteur

de la façade du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **5,00 mètres**.

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

Non réglementé.

#### 2.1.6. Emprise au sol

Non réglementé.

#### 2.1.7. Densité

Non réglementé.



## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux espaces urbanisés, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 2.2.1. Toitures

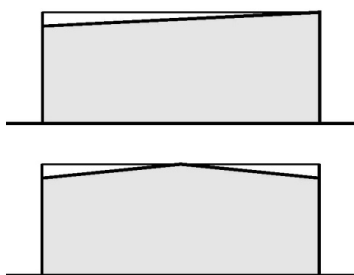
Tout type de toiture est autorisé dans la mesure où il contribue à la cohérence globale du projet architectural.

Les toitures en pente sont de volumes et de formes simples et planes (pas de courbures).

Les toitures couvertes de tuiles doivent respecter une inclinaison comprise entre 30% et 35% de pente et être couvertes en tuiles canal ou à double galbes réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.

Les toitures à faible pente (couvertes en bac acier, en zinc, photovoltaïques, etc.) sont masquées par une remontée d'acrotère.

Les débords de toit seront au minimum de 30 centimètres. La sous-face du débord doit être traitée de façon qualitative sans aspect plastique.



*Principes de remontées d'acrotères pour couvertures à faible pente*



*Tuiles canal orangées*



*Couverture bac acier avec acrotère*



*Tuiles canal de teintes claires*



*Toiture photovoltaïque avec acrotère*



*Tuiles mécaniques à double galbe type canal*



### 2.2.2. Façades – ouvertures – balcons

Les constructions sont composées de formes sobres et de volume(s) simple(s). Au sein d'une construction, toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.

Les ouvertures sont traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les teintes des enduits de façades et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires.

L'emploi partiel de parement bois en habillage des façades est autorisé.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

Tous types de bardages sont autorisés (les bardages métalliques, bois ou sous forme de panneaux composites, notamment) sous réserve d'être adaptés à la taille et au gabarit des constructions et de respecter, les teintes du nuancier pour panneaux composites et bardages page suivante.

### 2.2.3. Menuiseries – ferronneries

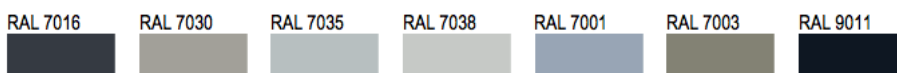
Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries et ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes des nuanciers ci-dessous ou similaires.



*Nuancier pour enduits de façades\**

*\*Les nuances référencées ci-dessus sont extraites des nuanciers Parex Lanko, en l'absence de nuanciers universels, mais toute autre teinte équivalente issue d'une autre marque peut être utilisées.*



*Nuancier pour menuiseries et ferronneries*





#### 2.2.4. Clôtures et constructions annexes

Les clôtures doivent être traitées simplement, en cohérence avec les bâtiments qu'elles côtoient. Dans ce cas, les parties maçonnées des clôtures doivent être enduites toutes faces en harmonie avec les façades, ou réalisées en pierres.

Les murs enduits doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur des façades.

Les clôtures devront avoir un aspect compatible avec le fonctionnement et la nature des espaces agricoles ou naturels, et laisser le plus possible la perméabilité au passage de la petite faune sauvage et des eaux de ruissellement.

En cas de clôtures grillagées, elles devront être structurées par des éléments en bois laissé brut, et présenter une maille souple d'au moins 10cm d'écartement. Les clôtures en palissades bois ou de type ganivelles sont autorisées.

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.



*Exemple de clôture autorisée : mur en pierres.*



*Exemple de clôture autorisée : grillage souple à large maille et piètements bois*



*Exemple de clôture autorisée : Ganivelles*



**2.2.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.**

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparentes en façade.

Les descentes d'eau pluviale apparentes en façade doivent être assurées obligatoirement par des canalisations métalliques ou céramiques ou de même aspect que les menuiseries.

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent pas être apposés en façade (sur console) ou visibles en toiture. Ils doivent être intégrés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade ou par rapport à la couverture des toits en pente.

Les toitures intégrant des installations solaires ou photovoltaïques sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.



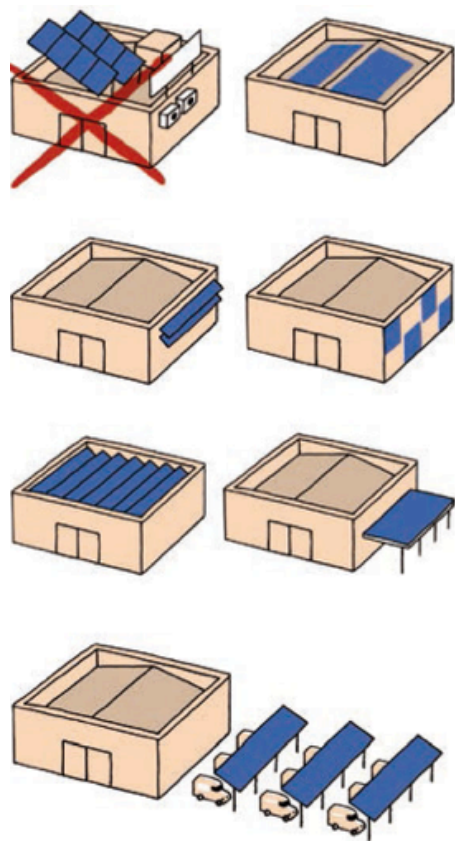
*Couverture en tuiles photovoltaïques ou solaires autorisée.*



*Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur*



*Implantations autorisée : intégrée à la toiture*



*Implantation en toiture - Source : UDAP*





## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1. Espaces libres

Non réglementé.

### 2.3.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) doivent être maintenus.

Dans les EBC et espaces protégés à créer, les plantations d'arbres de hautes tiges devront être d'au moins 1 plant pour 50 m<sup>2</sup> d'emprise de l'EBC.

Dans tous les cas, les arbres existants doivent être préservés. Si leur préservation s'avère sanitaires ou techniquement impossible, ils doivent être remplacés par 2 plants d'essence identique et d'une hauteur minimale de 2m au moment de leur plantation.

Les essences plantées doivent appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe (Annexe n°3), pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation et la multiplication par graines ou par bouture d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Faux vernis du Japon (*Ailanthus altissima*),
- Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*),
- Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*),
- Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*),
- Figuier de Barbarie (*Opuntia ficus-indica*),
- Griffes de sorcière (*Carpobrotus acinaciformis* et *Carpobrotus edulis*),
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*),
- Sénéçon du Cap (*Senecio inaequidens*),
- Agave (*Agave mexicana*),
- Pennisetum (*Pennisetum villosum* et *Pennisetum setaceum*)
- Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana* L.)
- Canne de provence (*Arundo donax* L.)

### 2.3.3. Coefficient de biotope

Non réglementé.



## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Dispositions qualitatives

Lorsqu'il est réglementé, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont :

- Stationnement longitudinal : au minimum de **5,50 mètres** pour la longueur et de **2,30 mètres** pour la largeur.
- Stationnement en bataille : au minimum de **5,00 mètres** pour la longueur et de **2,50 mètres** pour la largeur.

Pour les dimensions des aires de stationnement adaptées (emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites), il convient de se reporter à la réglementation accessibilité en vigueur.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc).

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant **3 emplacements**.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées, type tonnelle ou treille agrémentées de grimpants, soit par la mise en œuvre de structures photovoltaïques ou de vélums. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées, ces dernières devront recouvrir au minimum **70%** du nombre total d'emplacements.

La hauteur des tonnelles et pergolas végétalisées ne peut excéder une hauteur de **4,5 mètres**. La hauteur des ombrières photovoltaïques ne peut excéder **6,5 mètres**.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collectives, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> minimum, y compris les accès.

### 2.4.2. Dispositions quantitatives

Non réglementé, sans préjudice des dispositions de l'article 2.4.1. précédant.



Traitement de sol perméable







## 3. Équipement et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 3.1.1. Accès

##### Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie.

#### 3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

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

La défense incendie doit être assurée par des dispositifs normalisés alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération. Toute construction ou installation nouvelle ne peut être implantée à plus de 300 m d'un dispositif de défense normalisé.

#### 3.2.2. Assainissement

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

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

##### Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée en priorité au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.



### 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 (convention de rejet). 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.

### Eaux pluviales

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

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

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

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

### **3.2.3. Électricité – Gaz – Télécoms**

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms seront encastrés ou enterrés.

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

### **3.2.4. Déchets ménagers**

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple), et à assurer la sécurité sur la voirie lors des opérations d'enlèvement.





# Lexique

## 1. Annexe

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

## 2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## 3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

## 4. Construction existante

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

## 5. Destinations

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » :

Elle comprend les deux sous-destinations suivantes :

- « exploitation agricole », qui recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- « exploitation forestière », recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « habitation » :

Elle comprend les deux sous-destinations suivantes :

- « logement », qui recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- « hébergement », qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » :

Elle comprend les six sous-destinations suivantes :

- « artisanat et commerce de détail », qui recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- « restauration », qui recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- « commerce de gros », qui recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », qui recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- « hébergement hôtelier et touristique », qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- « cinéma », qui recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.



La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » :  
Elle comprend les six sous-destinations suivantes :

- « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », qui recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », qui recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et

autres services similaires.

- « salles d'art et de spectacles », qui recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- « équipements sportifs », qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- « autres équipements recevant du public », qui recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

Elle comprend les quatre sous-destinations suivantes :

- « industrie », qui recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de

production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- « entrepôt », qui recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- « bureau », qui recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- « centre de congrès et d'exposition », qui recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## 6. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## 7. Extension

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





## 8. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## 9. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## 10. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

## 11. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la

construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

## 12. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

## 13. Surface de plancher

La surface de plancher (SDP) de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère

professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune, d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## 14. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.



## 15. Opération d'aménagement d'ensemble<sup>1</sup>

L'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

## 16. Cours d'eau

Par défaut, les cours d'eau sont identifiés par référence à la cartographie IGN.

## 17. Balisage permanent

En cas d'inondation, les bassins et les piscines ne sont plus visibles en raison de la turbidité de l'eau due aux matières en suspension (argiles, limons). L'objectif de la mesure est d'installer un dispositif de balisage permettant de repérer l'emprise des piscines et des bassins. Des balises de couleur vive et verticales facilitant leur repérage délimitent le périmètre des piscines et des bassins. Les balises devraient être fixées à demeure. La hauteur conseillée pour les balises est de 1,60 m puisqu'elles restent visibles pour des hauteurs d'eau conséquentes.

## 18. Bassin de rétention des eaux pluviales

Zone de stockage des eaux pluviales, préférentiellement à ciel ouvert destinée à

<sup>1</sup> Réponse du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité publiée dans le JO Sénat du 07/01/2016 - page 61

provisoirement stocker de l'eau de pluie et réduire le ruissellement pluvial pour éviter des inondations en aval dans le bassin versant ; cette eau peut être peu à peu infiltrée vers la nappe ou lentement libérée par un débit de fuite de 7 litres /seconde / hectare imperméabilisé.

Le bassin de rétention collecte l'ensemble des surfaces nouvellement imperméabilisées et il est dimensionné à minima pour un volume équivalent à 100 litres par mètre carré étanché.

Les bassins de rétention peuvent prendre des formes multiples et avoir des usages complémentaires de type bassin paysagé, bassin végétalisé, noues, terrain de jeu, jardin potager, aire de stationnement... dès le moment où l'ouvrage fait office d'une rétention utile respectant les prescriptions techniques édictées et dans le respect des réglementations d'usages en vigueur.

L'objectif est d'assurer une bonne intégration paysagère et sociale des ouvrages de compensation à l'imperméabilisation des sols.

## 19. Débit de fuite

Vidange du bassin de rétention par infiltration naturelle ou vers un exutoire hydraulique à raison de 7 litres seconde par hectare imperméabilisé

## 20. Fossé recensé

Fossé apparaissant sur le cadastre (mitoyen ou non mitoyen) et/ou apparaissant dans la

carte de zonage pluvial identifiant les fossés pluviaux existants. Les fossés non recensés mais dont l'existence est signalée par le pétitionnaire à l'occasion de sa demande de permis ou de sa déclaration préalable seront considérés comme des fossés recensés.

## 21. Lit mineur d'un cours d'eau

Le lit mineur d'un cours d'eau est l'espace recouvert par les eaux coulant à pleins bords avant débordement.

## 22. Locaux annexes

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

## 23. Pluie exceptionnelle

Quantité de pluie incidente par mètre carré (l/m<sup>2</sup> ou mm/m<sup>2</sup>) en référence aux événements pluvieux majeurs enregistrés lors des dix dernières années, la valeur calculée pour cet événement pluvieux est de 100 mm par heure.





---

## 24. Remblaiement

Opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité (matériaux rapportés de l'extérieur utilisés pour la rehausse de la parcelle et des altimétries du terrain).

## 25. Surface imperméabilisée (ou imperméabilisation nouvelle)

Surface naturelle modifiée par la création de bâtiments, terrasses, piscines, abris de jardin, annexes, parkings, voies d'accès...

Il est précisé que la modification du sol naturel pour créer des voies d'accès et des aires de stationnement réalisées en pavés autobloquants ou en matériaux compactés de type tout venant, graves non traitées, evergreen, stabilisé ainsi que tout matériau comportant des éléments fins, sont considérées comme imperméables.

## 26. Travaux d'exhaussement

Travaux consistant à rehausser l'altitude du terrain naturel par la mise en place de remblais.



**ANX**



# **Annexe 1 - Porter à Connaissance de l'aléa feux de forêt départemental (2021)<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Source : Notice d'urbanisme - Porter à connaissance de l'aléa feu de forêt départemental (2021), DDTM de l'Hérault







## Préambule

Sont qualifiés de « bois et forêts » les espaces visés à l'article L.111-2 du code forestier, à savoir les espaces comportant des plantations d'essences forestières, des reboisements, des landes, maquis et garrigues. Ces espaces sont exposés à un aléa feu de forêt, plus ou moins intense selon la nature et la structure des boisements, la topographie du site et sa situation par rapport aux vents dominants.

Dans toute zone exposée à un aléa feu de forêt, quelle que soit son intensité, les personnes et les biens sont susceptibles de subir des atteintes en cas d'incendie. La menace est plus forte pour les constructions isolées et l'habitat diffus, particulièrement vulnérables et difficilement défendables par les services de secours. En outre, ces constructions et la présence humaine induite augmentent le risque de départ de feu.

Afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens et de ne pas aggraver le risque de départ de feu, les documents d'urbanisme doivent intégrer des règles de prévention en zone boisée, ainsi que dans leur périphérie (zone d'effet exposée au rayonnement thermique) :

- le développement de l'urbanisation doit être privilégié en dehors des zones d'aléa feu de forêt ;
- il est strictement interdit dans les secteurs les plus exposés ;
- par exception, certains projets peuvent être admis sous conditions ; une forme urbaine dense, organisée et équipée, en continuité avec l'urbanisation existante, sera privilégiée afin de réduire sa vulnérabilité à la propagation du feu.

**La présente note traduit ces principes généraux à travers des mesures préventives liées :**

- **au niveau d'aléa incendie de forêt ;**
- **à la forme urbaine dans laquelle s'inscrit le projet ;**
- **à la vulnérabilité du projet futur ;**
- **et au niveau des équipements de défense.**

La prise en compte des principes de prévention des risques naturels majeurs d'incendie de forêt s'appuie sur :

- l'application du Plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRIF) approuvé en référence aux articles L562-1 à 9 et R562-1 à 11 du code de l'environnement pour les communes concernées ;
- l'application du document d'urbanisme, dont l'un des objectifs est « la prévention des risques naturels prévisibles » (article L101-2 5° du code de l'urbanisme) ;
- l'usage de l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui dispose : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. ».

Dans le cas où la collectivité détiendrait une connaissance majorant ou complétant celle établie par les services de l'État, il relèverait de sa responsabilité de la prendre en compte dans ses décisions d'aménagement et d'urbanisme.





## Principes de prévention

En matière d'aménagement et d'urbanisme, **les mesures préventives sont liées au niveau d'aléa, à la forme urbaine dans laquelle s'inscrit le projet, à la vulnérabilité du projet futur et au niveau des équipements de défense.** Les principes généraux présentés ci-après indiquent comment conjuguer ces 4 conditions.

Pour connaître les mesures préventives qui traduisent ces principes, il faut se référer aux fiches détaillées :

- 1) Tableau des mesures préventives ;
- 2) Zone urbanisée sous forme peu vulnérable aux incendies de forêt ;
- 3) Possibilité de densifier une zone urbanisée déjà existante ;

- 4) Opération d'ensemble ;
- 5) Enjeux soumis à des dispositions spécifiques (E1 à E6) ;
- 6) Règles relatives aux changements de destination ou d'usage ;
- 7) Études complémentaires d'aléas et de risques ;
- 8) Mesures complémentaires de réduction de la vulnérabilité ;
- 9) Application de la réglementation sur les Obligations légales de débroussaillage (OLD).

**Tous les projets autorisés sont conditionnés à la présence d'équipements de défense active suffisants (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement**

**avec l'espace naturel boisé) et à la réalisation des obligations légales de débroussaillage.** En présence d'un aléa feu de forêt, les prescriptions d'équipement de défense extérieure prévues par le règlement départemental de défense extérieure contre les incendies de l'Hérault (RDDECI) doivent être proportionnées au risque et peuvent être majorées : quantités d'eau majorées et/ou distances réduites entre le point d'eau et la construction. Pour l'ensemble des projets de construction ou d'aménagement en zone d'aléa, le SDIS est compétent en matière d'équipements de défense active.

### EN ALÉA FAIBLE ET TRÈS FAIBLE

Le principe général qui s'applique en zone d'aléa faible et très faible est celui de la constructibilité, quelles que soient l'implantation et la forme du projet : projet dans une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt ou dans une autre zone (vulnérable au feu), sous forme d'une opération d'ensemble ou non.

#### Cas particuliers : les enjeux spécifiques

- Les installations aggravant le risque (E5) sont interdites quelles que soient l'implantation et la forme du projet.
- Les établissements vulnérables ou stratégiques (E1), les autres établissements sensibles (E3) et les campings (E4) ne sont admis qu'en densification d'une zone urbanisée sous forme peu vulnérable ou au sein d'une nouvelle opération d'ensemble.

Toutefois, la création d'un camping en lisière ou son extension limitée est admise hors environnement urbanisé sous réserve que sa capacité d'accueil soit limitée à 30 emplacements (seuil fixé pour les aires naturelles de camping) et qu'il fasse l'objet d'un affichage du risque et d'un plan de gestion de crise.

### EN ALÉA MOYEN

Le principe général qui s'applique en zone d'aléa moyen est celui de l'inconstructibilité, excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt (construction en dent creuse au sein de l'enveloppe bâtie).

Toutefois, l'extension d'une zone urbanisée peut être admise dans le cadre d'une nouvelle opération d'ensemble, sous conditions.

#### Cas particuliers : les enjeux spécifiques

- Sont interdits, y compris en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt :
  - les autres établissements sensibles (E3) ;
  - les campings (E4) ;
  - les installations aggravant le risque (E5).
- Les établissements vulnérables et stratégiques (E1) et les logements (E2) de capacité d'accueil limitée (hors établissements sensibles E3) sont admis en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt ou au sein d'une opération d'ensemble.



## EN ALÉA FORT ET TRÈS FORT

Comme en aléa moyen, le principe général qui s'applique en zone d'aléa fort et très fort est celui de l'inconstructibilité, excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt.

Toutefois, l'extension d'une zone urbanisée peut être admise dans le cadre d'une nouvelle opération d'ensemble, sous conditions renforcées et après réalisation d'une étude de risques.

### Cas particulier : les enjeux spécifiques

- Sont interdits, y compris en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt :
  - les établissements vulnérables et stratégiques (E1) ;
  - les autres établissements sensibles (E3) ;
  - les campings (E4) ;
  - les installations aggravant le risque (E5).
- Les logements (E2) de capacité d'accueil limitée (hors établissements sensibles E3) sont admis en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt ou au sein d'une opération d'ensemble.

## EN ALÉA EXCEPTIONNEL

Le principe général qui s'applique en zone d'aléa exceptionnel est celui de l'inconstructibilité stricte, excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt, sous les mêmes conditions qu'en aléa fort et très fort.

## QUEL QUE SOIT LE NIVEAU D'ALÉA

La reconstruction à l'identique après sinistre d'une construction existante régulièrement autorisée est admise sous conditions de réduire sa vulnérabilité et qu'elle soit desservie par les équipements de défense suffisants.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, si elle peut être admise, les mesures préventives à appliquer correspondent à celles définies dans la zone d'aléas requalifié après la réalisation des aménagements de protection.

Il convient de souligner que le présent porte à connaissance traite du phénomène d'incendie de forêt, qui est associé à des mesures préventives de maîtrise de l'urbanisation. Ainsi, la carte départementale d'aléa couvre les espaces naturels à végétation de type ligneux et non pas herbacé. Cependant, les champs et prairies sont également susceptibles d'être parcourus par le feu, a fortiori lorsqu'ils sont peu entretenus ou en voie d'enfrichement : il s'agit de phénomènes d'incendie de végétation, dont les leviers de prévention privilégiés reposent sur l'entretien des espaces naturels et la sensibilisation de la population.

Voir **fiche 8**



© SDIS de l'Hérault

## Les notions utiles

### ZONE URBANISÉE SOUS FORME PEU VULNÉRABLE AU FEU DE FORÊT

Hameau de plus de 6 constructions principales, inter-distantes deux à deux de 50 m au maximum, non alignées, et dont l'emprise bâtie de la zone urbanisée est supérieure à 2 ha.

Voir **fiche 2**

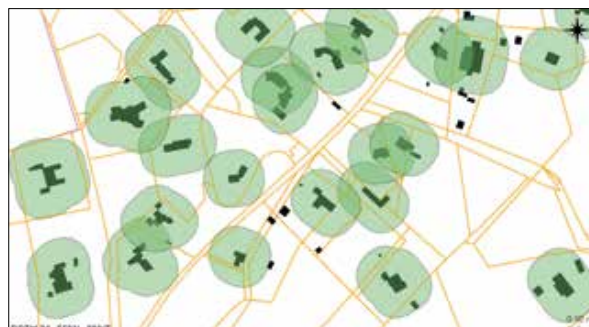


Des « tampons » de 25 m (en vert) sont apposés autour des constructions principales existantes. Lorsque 2 tampons se touchent, cela signifie que les constructions sont inter-distantes de 50 m au maximum.

### ZONE URBANISÉE SOUS FORME VULNÉRABLE AU FEU DE FORÊT

**Exemple (vignette gauche) :** Hameau de plus de 6 habitations principales groupées, mais dont l'emprise de la zone urbanisée est inférieure à 2 ha.

Voir **fiche 2**



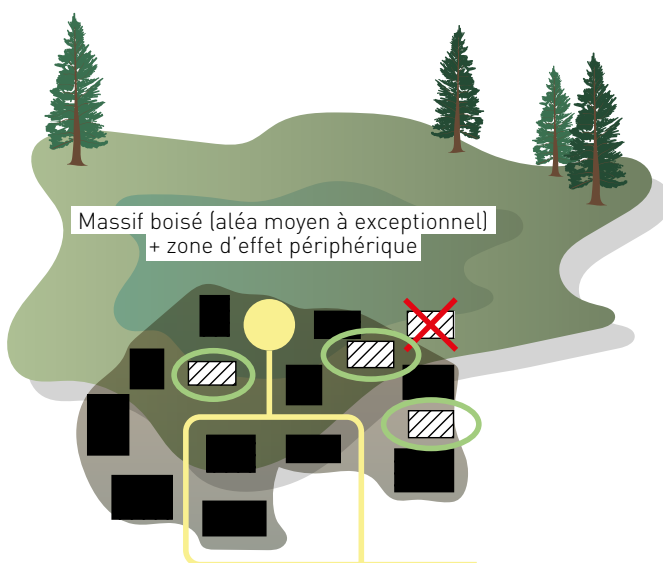
**Exemple :** Zone d'urbanisation diffuse en milieu naturel boisé

### POSSIBILITÉ DE DENSIFIER UNE ZONE URBANISÉE SOUS FORME PEU VULNÉRABLE AU FEU DE FORÊT

Il est possible de construire en dent creuse au sein de l'enveloppe bâtie existante, sous réserve que la zone soit correctement desservie par les équipements de défense extérieure (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec le massif boisé) et maintenue en état débroussaillé (OLD).

L'objectif est notamment de ne pas augmenter le linéaire à défendre par rapport à la situation initiale.

Voir **fiche 3**



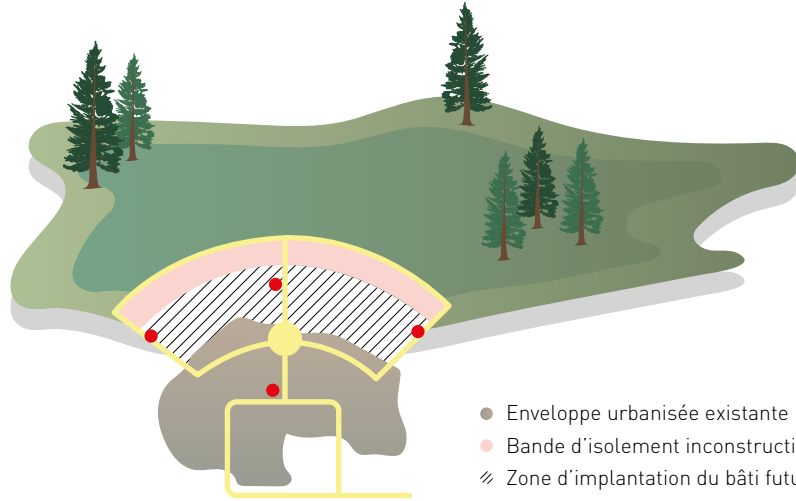
**Notion d'enveloppe urbanisée et de dent creuse**



## OPÉRATION D'ENSEMBLE

Une opération d'ensemble désigne toute opération d'urbanisme dont les équipements et la forme urbaine sont encadrés à l'échelle du quartier par un schéma d'organisation : Orientation d'Aménagement et de Planification (OAP) du Plan local d'urbanisme [PLU], Zone d'aménagement concerté [ZAC], plan d'aménagement et règlement de lotissement...

Ce schéma, qui s'impose aux constructions futures, doit apporter la garantie du respect des mesures préventives.



- Enveloppe urbanisée existante
- Bande d'isolement inconstructible
- ▨ Zone d'implantation du bâti futur
- Voiries au gabarit DECI
- Hydrants - PEI

Voir fiche 4

## ENJEUX SPÉCIFIQUES

6 catégories d'enjeux font l'objet de dispositions spécifiques :

- (E1) Établissements stratégique ou vulnérable (ex : école, caserne de pompiers)
- (E2) Habitations : logements, hébergements hôtelier et/ou touristique, constructions comprenant des locaux de sommeil de nuit
- (E3) Autres établissements sensibles : constructions recevant du public et pouvant présenter des difficultés de gestion de crise en raison de leur capacité d'accueil importante (assimilable aux ERP de catégories 1 à 4)
- (E4) Campings, aires de gens du voyage ou de grand passage
- (E5) Constructions et installations susceptibles d'aggraver les départs et la propagation du feu et son intensité
- (E6) Exceptions : constructions et installations sans possibilité d'implantation alternative

Les projets qui ne relèvent pas d'une de ces 6 catégories sont réglementés selon les mesures définies pour le cas général.

Voir fiche 5

## CHANGEMENT DE DESTINATION

Les changements de destination sont strictement encadrés. 6 catégories sont définies en fonction de la vulnérabilité des constructions, classées par vulnérabilité décroissante :

- a) Établissements stratégiques ou vulnérables (enjeux E1)
- b) Logements (enjeux E2)
- c) Autres établissements sensibles (enjeux E3)
- d) Installations aggravant le risque (enjeux E5)
- e) Constructions et installations avec présence humaine ne relevant pas des classes a, b, c et d
- f) Constructions et installations sans présence humaine ne relevant pas des classes a, b, c et d

Voir fiche 5





# 1 TABLEAU DES MESURES PRÉVENTIVES

**IMPORTANT** : Tous les projets autorisés ci-après (constructions nouvelles, extensions, changements de destination) sont conditionnés à l'existence préalable des équipements de défense extérieure suffisants (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec la zone naturelle boisée) et à la réalisation des obligations légales de débroussaillage. Le SDIS est le service compétent pour définir les prescriptions d'équipements adaptées.

Les projets devront également respecter des règles visant à réduire leur vulnérabilité : entretien de la végétation, sécurisation des réserves de combustibles, mesures constructives (voir **fiche 8**).

Projet <sup>9</sup>	Zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt (ensemble bâti groupé, non aligné, emprise > 2 ha si inséré en milieu boisé)			Autres zones vulnérables au feu de forêt (espaces non ou peu bâtis, zones d'urbanisation diffuse)		
	Construction nouvelle <sup>1 et 2</sup>	Extension	Changement de destination <sup>3</sup>	Construction nouvelle <sup>2 et 4</sup>	Extension	Changement de destination <sup>3</sup>
<b>ALÉA FAIBLE ET TRÈS FAIBLE</b>						
<b>E1 Établissements vulnérables et stratégiques</b>	○	○	○ Sans création d'un nouvel usage E5	N sauf opération d'ensemble <sup>4</sup>	○ Extension limitée <sup>7</sup>	○ Sans création d'un nouvel usage E1, E3, E4 ou E5
<b>E2 Habitations</b>	○	○		○ dont ERP de capacité limitée <sup>5</sup>	○	
<b>E3 Autres établissements sensibles</b>	○	○		N sauf opération d'ensemble <sup>4</sup>	○ Extension limitée <sup>7</sup>	
<b>E4 Campings</b>	○	○		N sauf aire de capacité limitée <sup>6</sup>	N sauf aire de capacité limitée <sup>6</sup>	
<b>E5 Installation aggravant le risque</b>	N	○ (une seule fois)		N	○ Extension limitée <sup>7</sup>	
<b>E6 Exceptions</b>	○	○		○	○	
<b>Autres – cas général<sup>8</sup></b>	○	○		○	○	

<sup>1</sup> Constructions nouvelles admises en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt (dent creuse) – voir **fiches 2 et 3**.

<sup>2</sup> Construction nouvelle admise sans création d'un nouvel usage interdit dans la zone. Exemple : nouveau commerce admis sans création d'un établissement sensible [E3] ni d'une installation aggravant le risque [E5].

<sup>3</sup> Changement de destination admis sans création d'un nouvel usage interdit dans la zone ou sans augmentation de la vulnérabilité – voir **fiche 6**.

<sup>4</sup> Dans le cas d'une opération d'ensemble, si elle peut être admise - voir **fiche 4**, les mesures de prévention à appliquer correspondent à celles définies en zone urbanisée peu vulnérable, dans la zone d'aléa requalifié après la réalisation des aménagements de protection.

<sup>5</sup> Établissements de capacité d'accueil limitée : la capacité pourra s'apprécier en référence à la réglementation des ERP de 5<sup>e</sup> catégorie - voir la définition des enjeux E3 en **fiche 5**.

<sup>6</sup> Campings : admis en aléa faible sous conditions : capacité d'accueil limitée, affichage du risque, plan de gestion de crise et implantation en lisière.

<sup>7</sup> Extension limitée des constructions existantes : extension une seule fois, par exemple de l'ordre de 30 % de la surface de plancher existante.



Projet <sup>9</sup>	Zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt (ensemble bâti groupé, non aligné, emprise > 2 ha si inséré en milieu boisé)			Autres zones vulnérables au feu de forêt (espaces non ou peu bâtis, zones d'urbanisation diffuse)		
	Construction nouvelle <sup>1 et 2</sup>	Extension	Changement de destination <sup>3</sup>	Construction nouvelle <sup>2 et 4</sup>	Extension	Changement de destination <sup>3</sup>

### ALÉA MOYEN

<b>E1 Établissements vulnérables et stratégiques</b>	<input type="radio"/> Si étab. de capacité limitée <sup>5</sup>	<input type="radio"/> Extension limitée <sup>7</sup>	<input type="radio"/> Sans création d'un nouvel usage E3, E4, E5	N sauf opération d'ensemble <sup>4</sup>	<input type="radio"/> Extension limitée <sup>7</sup>	<input type="radio"/> Sans augmenter la vulnérabilité
<b>E2 Habitations</b>	<input type="radio"/> dont ERP de capacité limitée <sup>5</sup>	<input type="radio"/>		N sauf opération d'ensemble <sup>4</sup>	<input type="radio"/> Extension limitée <sup>7</sup>	
<b>E3 Autres établissements sensibles</b>	N	<input type="radio"/> Extension limitée <sup>7</sup>		N	<input type="radio"/> Extension limitée <sup>7</sup>	
<b>E4 Campings</b>		N			<input type="radio"/> Extension limitée <sup>7</sup>	
<b>E5 Installation aggravant le risque</b>		<input type="radio"/> Extension limitée <sup>7</sup>				
<b>E6 Exceptions</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
<b>Autres – cas général<sup>8</sup></b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		N sauf opération d'ensemble <sup>4</sup>	<input type="radio"/> Extension limitée <sup>7</sup>	

### ALÉA FORT ET TRÈS FORT

<b>E1 Établissements vulnérables et stratégiques</b>	N	<input type="radio"/> Extension limitée <sup>7</sup>	<input type="radio"/> Sans création d'un nouvel usage E1, E3, E4, E5	N sauf opération d'ensemble <sup>4</sup>	N	<input type="radio"/> Sans augmenter la vulnérabilité	
<b>E2 Habitations</b>	<input type="radio"/> dont ERP de capacité limitée <sup>5</sup>	<input type="radio"/>		N sauf opération d'ensemble <sup>4</sup>	<input type="radio"/> Extension limitée <sup>7</sup>		
<b>E3 Autres établissements sensibles</b>	N	<input type="radio"/> Extension limitée <sup>7</sup>		N sauf opération d'ensemble <sup>4</sup>	N		
<b>E4 Campings</b>		N					<input type="radio"/> Extension limitée <sup>7</sup>
<b>E5 Installation aggravant le risque</b>		<input type="radio"/> Extension limitée <sup>7</sup>					
<b>E6 Exceptions</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
<b>Autres – cas général<sup>8</sup></b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		N sauf opération d'ensemble <sup>4</sup>	<input type="radio"/> Extension limitée <sup>7</sup>		

<sup>8</sup> Exemple d'autres usages hors E1 à E6 (cas général) : bâtiment d'activité (hors ERP) ; ERP de capacité d'accueil limitée (catégorie 5) hors vulnérables et stratégiques (par exemple commerce de moins de 200 personnes = ERP de type M et de catégorie 5)...



Projet <sup>9</sup>	Zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt (ensemble bâti groupé, non aligné, emprise > 2 ha si inséré en milieu boisé)			Autres zones vulnérables au feu de forêt (espaces non ou peu bâtis, zones d'urbanisation diffuse)		
	Construction nouvelle <sup>1 et 2</sup>	Extension	Changement de destination <sup>3</sup>	Construction nouvelle <sup>2</sup>	Extension	Changement de destination <sup>3</sup>
<b>ALÉA EXCEPTIONNEL</b>						
<b>E1 Établissements vulnérables et stratégiques<sup>10</sup></b>	Densification d'une zone déjà urbanisée sous forme peu vulnérable au feu de forêt : mêmes dispositions qu'en aléa fort et très fort			N	N	O Sans augmenter la vulnérabilité
<b>E2 Habitations</b>				N	O Extension limitée <sup>7</sup>	
<b>E3 Autres établissements sensibles</b>				N	N	
<b>E4 Campings</b>				N	N	
<b>E5 Installation aggravant le risque</b>				O	O	
<b>E6 Exceptions</b>				O	O	
<b>Autres - cas général<sup>8</sup></b>				N	O Extension limitée <sup>7</sup>	

<sup>10</sup> Le cas échéant, une adaptation à ces règles pourra être admise pour l'implantation de certains établissements de défense contre l'incendie, en conformité avec la stratégie de défense départementale (validation du Préfet).





# 2 ZONE URBANISÉE SOUS FORME PEU VULNÉRABLE AUX INCENDIES DE FORÊT

**Les zones urbaines peu vulnérables aux incendies de forêt se définissent en fonction du nombre et de la densité des bâtiments existants. Les autres zones (urbanisation diffuse, constructions isolées, zone naturelle boisée) sont toutes considérées comme vulnérables aux incendies de forêt.**

- **Cas général** : Il faut *a minima* 6 bâtiments existants inter-distants 2 à 2 de 50 m au maximum et non alignés. Ne sont pas comptabilisées les annexes, les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> et autres installations techniques dont le comportement au feu peut être très différent d'une construction principale.
- **Cas d'une zone urbanisée isolée ou fortement insérée en milieu boisé** : Cette zone sera considérée comme peu vulnérable aux incendies de forêt dès lors que la zone est urbanisée sous forme groupée et présente en outre une superficie de l'enveloppe bâtie supérieure ou égale à 2 ha.

## A) PRÉAMBULE : L'IMPACT DE LA FORME URBAINE SUR LA VULNÉRABILITÉ AUX INCENDIES DE FORÊT

**La vulnérabilité des zones urbanisées au risque feu de forêt est liée d'une part à leur proximité avec le massif, et d'autre part au risque de propagation du feu au sein de la zone bâtie :**

- Les constructions les plus proches du massif sont fortement exposées au risque par rayonnement et par transfert direct du feu aux bâtiments. La nature de la végétation, la configuration du site (couloir de feu...) influent sur la zone d'effet de l'incendie de forêt en lisière des massifs. C'est la raison pour laquelle une zone d'effet autour des massifs est également exposée à un aléa incendie de forêt.
- Le feu peut également se propager par le biais de la végétation et d'éléments combustibles présents

au sein de la zone urbanisée, en impactant alors l'ensemble des constructions, y compris les plus éloignées de l'espace naturel boisé. L'ONF définit comme « susceptibilité aux incendies de forêt des interfaces forêt-habitat le potentiel de ces espaces plus ou moins modelés par l'homme à propager un incendie éclos en leur sein ou les abordant avec une intensité plus ou moins élevée, dans des conditions de référence données ». Les travaux du pôle DFCE zonal de l'ONF Méditerranée<sup>1</sup>, issus du retour d'expérience d'incendies en région méditerranéenne, montrent que la susceptibilité aux incendies de forêt au sein d'une zone urbanisée est moindre lorsque celle-ci présente une densité de constructions et une étendue suffisantes.

**L'objet de la présente note est de caractériser la forme urbaine des zones urbanisées présentant une faible vulnérabilité aux incendies, en prenant en compte les deux paramètres aggravants : proximité du massif et risque de propagation du feu dans l'espace urbanisé.**

On rappelle par ailleurs que, pour réduire la vulnérabilité des personnes et des biens, **la zone doit en outre bénéficier des moyens optimaux de défense active et passive** : voirie permettant l'accès rapide à la zone à défendre, hydrants permettant l'apport d'eau suffisant, bande d'isolement débroussaillée réduisant l'intensité du feu à l'approche de la zone urbanisée, débroussaillage continu interne à la zone, mesures constructives...

<sup>1</sup>Évaluation et cartographie de la susceptibilité aux incendies des interfaces forêt-habitat en région méditerranéenne française, ONF, 2014.



## B) LES CRITÈRES À PRENDRE EN COMPTE

Le retour d'expérience de l'ONF permet de conclure qu'au sein d'un groupe de 6 constructions au minimum, inter-distantes 2 à 2 de 50 m au maximum, et non alignées : « les formations naturelles deviennent minoritaires ; elles sont en général débroussaillées pour partie et remplacées par de la végétation ornementale. Le feu peut cependant se propager au sol puis brûler en cime les bosquets non entretenus entre les constructions. [...] La première rangée de constructions

[...] peut être affectée par des feux de cimes en fonction de la formation végétale qui compose cet espace, de son degré d'anthropisation et du respect du débroussaillage obligatoire ».

On retiendra ainsi en premier lieu qu'une **urbanisation groupée est globalement moins vulnérable à la propagation du feu** – cette notion étant associée *a minima* à un groupe de 6 constructions existantes inter-

distantes 2 à 2 de 50 m au maximum, et non alignées. Cependant, le premier rang de constructions reste en tout état de cause particulièrement exposé. Dans le **cas particulier d'un petit groupe de constructions (hameau) isolé ou fortement inséré en milieu boisé**, c'est alors l'ensemble de la zone bâtie qui est directement exposée. Aussi, **outre la densité de l'urbanisation, l'étendue de la zone urbanisée groupée doit alors être prise en compte.**

## C) EXEMPLES

**1) Groupe de plus de 6 constructions inter-distantes de 50 m au maximum<sup>2</sup>, non alignées, non isolées dans le massif boisé** (présence de cultures exploitées) : l'enveloppe bâtie, bien que peu étendue, est peu vulnérable aux incendies de forêt. Les constructions les plus proches du massif sont plus exposées que les constructions isolées par les cultures ou en 2<sup>e</sup> rang bâti.



**2) Constructions alignées, à proximité du massif boisé** : le linéaire de constructions présente une **forte vulnérabilité** aux incendies de forêt, liée à la proximité du massif boisé au Nord.



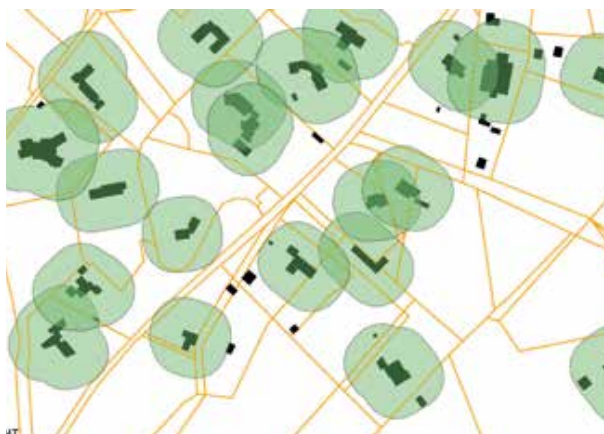
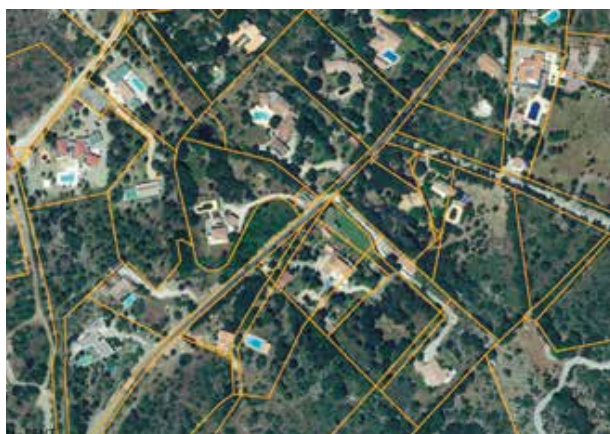
<sup>2</sup> Des « tampons » de 25 m sont apposés autour des constructions existantes : lorsque 2 tampons voisins se touchent, cela signifie que les constructions sont inter-distantes de 50 m au maximum.



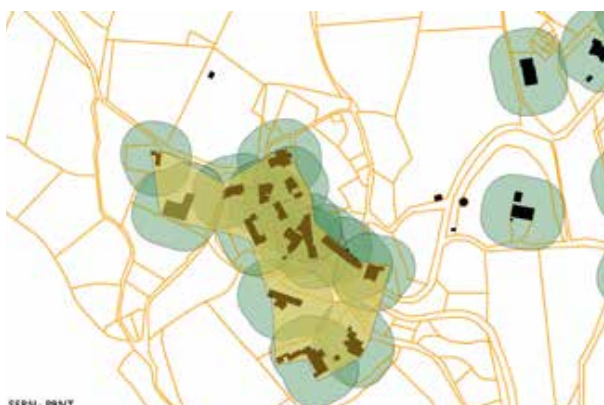
3) **Hameau de plus de 6 constructions isolé en milieu boisé** : l'enveloppe bâtie (en jaune) est de 3 000 m<sup>2</sup> (0,3 ha) ↔ hameau **vulnérable** au risque d'incendie de forêt.



4) **Zone urbanisée sous forme diffuse en milieu boisé** ↔ **vulnérable au feu de forêt**



5) **Hameau de plus de 6 constructions, isolé en milieu boisé** : plus de 6 constructions groupées non alignées, l'enveloppe bâtie (en jaune) est de 2 ha ↔ **peu vulnérable** aux incendies de forêt. Le 1<sup>er</sup> rang de constructions au contact avec le milieu boisé est cependant le plus exposé.





# 3 POSSIBILITÉ DE DENSIFIER UNE ZONE URBANISÉE DÉJÀ EXISTANTE

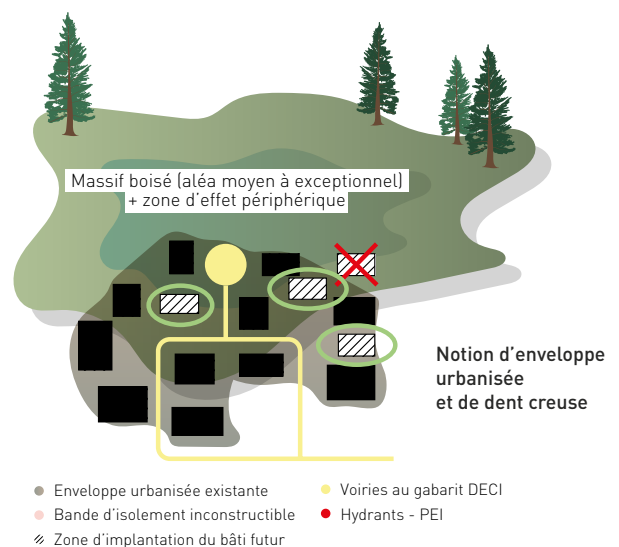
## A) CAS D'UNE ZONE URBANISÉE PEU VULNÉRABLE AU FEU DE FORÊT

La notion de zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt est définie dans la **fiche 2**.

La densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt peut être admise, sous réserve qu'elle soit suffisamment équipée : constructions et installations nouvelles en dent creuse.

Un diagnostic du niveau des équipements de défense existants sera établi dans les quartiers déjà urbanisés, notamment dans le cadre de l'élaboration du PLU. Ce diagnostic pourra préconiser selon la situation la mise en place d'une interface aménagée « habitat-forêt » avec piste périmétrale de défense, débroussaillage et hydrants associés.

Une « dent creuse » est implantée strictement à l'intérieur de l'enveloppe déjà bâtie (voir schéma ci-contre) : il s'agit ainsi de ne pas augmenter le linéaire à défendre par rapport à la situation initiale.



## B) CAS DES ZONES D'URBANISATION DIFFUSE EXISTANTES

Il s'agit de zones urbanisées vulnérables au feu de forêt.

Une zone d'urbanisation diffuse en milieu boisé est particulièrement vulnérable à la propagation du feu associée à une intensité forte – par opposition aux zones urbanisées sous forme groupée. En outre, ce type d'urbanisation est fréquemment peu organisé, mal desservi tant par les voies d'accès que par le réseau d'hydrants, ce qui rend difficile leur défense et leur évacuation en cas d'incendie : voies en impasse, non ou peu praticables par les engins de secours, sans aires de retournement au gabarit suffisant, etc.

Par conséquent, il est préconisé *a minima* que la commune réalise, avec l'appui d'un bureau d'études compétent, un diagnostic préalable des équipements de défense existants (voiries,

hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé), associé à un programme de mise à niveau des équipements éventuellement phasé dans le temps. Ce diagnostic permettra d'identifier les secteurs correctement desservis par les équipements de défense, et ceux où ces équipements doivent être mis à niveau pour assurer la défense des constructions existantes dans les meilleures conditions – en complément de la réalisation stricte des OLD dans la zone.

Si, au regard de l'ensemble des contraintes d'aménagement et d'urbanisme, la commune souhaite autoriser la densification d'une zone exposée à un aléa moyen à exceptionnel (nouvelles constructions en dent creuse), elle devra en outre faire établir une **étude de risques** visant à déterminer la faisabilité du projet (technique, économique, environnementale...), et, s'il

est acceptable, à définir le programme des équipements de défense nécessaires pour réduire sensiblement l'aléa et la vulnérabilité de la zone au feu (voiries, hydrants, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé). Le contenu de l'étude de risques est précisé dans la **fiche 7**.

En l'absence d'étude de risques, et dans l'attente du renforcement des équipements, aucune construction nouvelle ne pourra être admise au sein de la zone d'urbanisation diffuse. En effet, chaque nouvelle habitation conduirait à exposer un ménage supplémentaire à un risque important pour les personnes et les biens.

En d'autres termes, la densification « au fil de l'eau » des zones d'urbanisation diffuse est proscrite, au bénéfice d'une approche globale du risque.



# 4 OPÉRATION D'ENSEMBLE

Une opération d'ensemble désigne toute opération d'urbanisme dont les équipements et la forme urbaine sont encadrés à l'échelle du quartier par un schéma d'organisation : Orientation d'Aménagement et de Planification (OAP) du Plan local d'urbanisme (PLU), Zone d'aménagement concerté (ZAC), plan d'aménagement et règlement de lotissement...

Ce schéma, qui s'impose aux constructions futures, doit apporter la garantie du respect des mesures préventives : forme urbaine peu vulnérable au feu (urbanisation groupée ou dense), organisation cohérente et équipements de défense adaptés (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé).

Par exception, une nouvelle opération d'ensemble peut être admise dans une zone exposée à un aléa feu de forêt moyen, fort et très fort sous les conditions suivantes :

- L'opération présente un enjeu pour la commune justifié dans le document d'urbanisme, en l'absence de possibilité de développement alternative.
- La faisabilité des équipements de défense d'un point de vue technique, économique et environnemental est justifiée. En particulier, une bande d'isolement débroussaillée de 50 ou 100 m sera mise en œuvre en périphérie des constructions, pouvant correspondre à la réalisation des OLD. Pour toute opération de plus de 2 ha, cette bande intégrera une piste périmétrale de défense. La bande d'isolement sera située autant que possible à l'intérieur du périmètre de l'opération ; à défaut elle présentera les garanties d'une gestion pérenne sous maîtrise publique (bande d'isolement sous gestion publique ou servitude notariée liant les propriétaires des fonds dominants et des fonds servants avec garantie publique, constitution d'une association syndicale libre ASL, etc.).

- L'opération est réalisée sous forme peu vulnérable au feu de forêt (voir **fiche 2**), encadrée par un schéma d'organisation. Afin de réduire sa vulnérabilité, l'opération devra se situer **en continuité avec une zone déjà urbanisée**. De plus, si l'opération est fortement insérée en milieu boisé, son emprise bâtie sera au minimum de 2 ha.

En zone d'aléa fort et très fort, il faudra en plus s'assurer que :

- Le nouveau projet contribue à réduire la vulnérabilité d'une zone déjà urbanisée exposée au risque.
- Le porteur réalise une **étude de risques** visant à déterminer la faisabilité du projet et, s'il est acceptable, les conditions de sa mise en œuvre. Le contenu de l'étude de risques est précisé dans la **fiche 7**.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, si elle peut être admise, les mesures de prévention à appliquer correspondent à celles définies en zone urbanisée peu vulnérable, dans la zone d'aléa requalifié après la réalisation des aménagements de protection (voir **fiche 1**).



# 5 ENJEUX SOUMIS À DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

6 catégories d'enjeu définies ci-après font l'objet de dispositions spécifiques. Les projets n'entrant pas dans ces 6 catégories sont réglementés selon les mesures définies pour le cas général.

**(E1) Établissements vulnérables** (dédiés à l'accueil d'un public jeune, de personnes âgées, ou de personnes médicalisées ou dépendantes) **ou stratégiques** (utiles à la gestion de crise).

Exemples : école, crèche, EHPAD, clinique, caserne, mairie, lycée, collège, etc.

**(E2) Habitations** : logements, hébergements de type hôtelier et/ou touristique, tous bâtiments, constructions et installations comprenant des locaux de sommeil de nuit.

**(E3) Autres établissements sensibles** : Constructions recevant du public et pouvant présenter des difficultés de gestion de crise (risques de panique, comportements inadaptés...) du fait notamment de leur capacité d'accueil importante. Ils peuvent être assimilés aux ERP de catégorie 1 à 4.

Exemple : un supermarché pouvant accueillir plus de 200 personnes (type M, catégorie 1 à 4).

**(E4) Campings**, aires d'accueil des gens du voyage, aires de grand passage.

**(E5) Constructions et installations aggravant le risque** : susceptibles d'aggraver le risque de départ et de propagation du feu, ainsi que l'intensité du feu : ICPE et activités présentant un danger d'incendie, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie. Il s'agit notamment des

ICPE dans lesquelles sont utilisées les substances répertoriées comme comburantes, inflammables, explosives et combustibles (en référence par exemple à la nomenclature des installations classées définies à l'article L511-2 du code de l'environnement).

**(E6) Exceptions - Constructions et installations sans possibilité d'implantation alternative** : certains aménagements, constructions et installations peuvent être admis sous conditions. Ils sont **listés limitativement ci-après**.

L'ensemble de ces projets devra notamment satisfaire aux conditions suivantes : ne pas aggraver le risque, être défendables (présence des équipements de défense), interdire toute présence et intervention humaine en période de risque fort.

• **Les installations et constructions techniques suivantes sans présence humaine**, qu'elle soit temporaire ou prolongée (notamment pas d'accueil du public de jour ni de nuit, pas de locaux de sommeil ni de postes de travail) :

- installations et constructions techniques de service public ou d'intérêt collectif d'emprise limitée (ex : antenne relais, poste de transformation et de distribution d'énergie, voirie...) ;

- installations et constructions techniques nécessaires à une exploitation agricole ou forestière existante à l'exclusion des bâtiments d'élevage.

- les installations et constructions temporaires nécessaires à l'élevage caprin ou ovin, qui participent à

l'entretien des espaces naturels et à la réduction du risque d'incendie de forêt, sous réserve d'un projet d'aménagement pastoral validé par une structure compétente (chambre d'agriculture...) et sans accueil de public ;

- autres installations et constructions techniques nécessaires à la mise en sécurité d'une activité existante (respect de la réglementation sanitaire ou sécurité... ex. : STEU) ;

- les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation (abri de jardin, garage...) d'emprise limitée à 20 m<sup>2</sup>.

• **Les aménagements spécifiques suivants** :

- carrières, sans création de logement, sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité du secteur (pas de stockage d'explosifs ou de produits inflammables...) ;

- aire de loisirs de plein air (accrobranche, parcours sportif...), ainsi que l'aire de stationnement et le local technique limité à 20 m<sup>2</sup> (sanitaires, stockage de petit matériel, accueil), à condition d'être implantés en lisière de massif.



# 6 RÈGLES RELATIVES AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION OU D'USAGE

Parmi les règles applicables décrites dans le tableau des prescriptions détaillées (voir **fiche 1**), figure le cas des changements de destination réduisant la vulnérabilité. 6 classes sont définies en fonction de la vulnérabilité des constructions :

a) établissements à caractère stratégique ou vulnérable (enjeux E1) ;

b) logement, hébergement hôtelier et/ou touristique, tous bâtiments, constructions et installations comprenant des locaux de sommeil de nuit (enjeux E2) ;

c) autres établissements sensibles (enjeux E3) ;

d) constructions et installations aggravant le risque (enjeux E5) ;

e) autres bâtiments, constructions et installations avec présence humaine : activités (bureaux, commerces, artisanat, industrie) ne relevant pas des classes a, b, c et d ;

f) autres bâtiments, constructions et installations techniques sans présence humaine : bâtiments à fonction d'entrepôt et de stockage, (notamment les bâtiments d'exploitation agricole et forestière, et locaux techniques - par extension garage, hangar, remise, annexe, sanitaires...) ne relevant pas des classes a, b, c, d, et e.

**La hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, est fixée : a > b > c > d > e > f.**

Lorsque le changement de destination ou d'usage est admis « sans augmentation de la vulnérabilité », il ne doit pas permettre de passer à une classe de vulnérabilité supérieure par rapport à la situation initiale existante.

Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation, d'un bâtiment d'habitation en maison de retraite vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

## À noter :

- Au regard de la vulnérabilité, un hébergement de type hôtelier ou de tourisme est comparable à de l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité de type commerce.

- La transformation d'un unique logement ou d'une activité unique en plusieurs accroît la vulnérabilité ; de même, l'augmentation de la capacité d'hébergement d'un établissement hôtelier et/ou touristique augmente sa vulnérabilité.



# 7 ÉTUDES COMPLÉMENTAIRES D'ALÉAS ET DE RISQUES

La collectivité, dans le cadre de l'élaboration de son document d'urbanisme, ou le porteur d'un projet à enjeu, pourront être amenés à réaliser des études complémentaires pour vérifier la faisabilité de leur plan ou projet.

## A) ÉTUDE D'ALÉAS

Elle vise à préciser à l'échelle cadastrale l'aléa établi à l'échelle départementale.

Les études d'aléas complémentaires consisteront le plus souvent à transposer à l'échelle cadastrale la carte d'aléas départementale, sur la base d'une expertise de terrain par un bureau d'études ou un expert compétents. La carte précisée sera ainsi cohérente avec l'aléa départemental,

et prendra en compte la réalité de la zone boisée constatée sur le terrain augmentée d'une zone d'effet mise en évidence par la carte départementale (zone d'effet liée au rayonnement thermique).

Dans certains cas particuliers, une nouvelle modélisation de l'aléa établie par un bureau d'études compétent pourra être nécessaire. Elle répondra

aux conditions suivantes :

- périmètre de l'étude correspondant *a minima* à la zone de projet augmentée d'un tampon de 200 m ;
- conditions de référence issues de l'étude départementale, notamment le rattachement aux types de combustibles définis par l'étude.

## B) ÉTUDE DE RISQUES

Une étude de risques est prescrite pour déterminer la faisabilité des projets suivants :

- densifier une zone d'urbanisation diffuse existante exposée à un aléa moyen à exceptionnel (voir **fiche 3**) ;
- réaliser une nouvelle opération d'ensemble en aléa fort ou très fort (voir **fiche 4**).

Si le projet est acceptable (contraintes techniques, économiques, environnementales), l'étude permet alors de définir les aménagements à réaliser pour réduire l'aléa et la vulnérabilité de la zone.

Cette étude de risques comprend :

- le diagnostic des équipements de défense existants ;
- la qualification des aléas avant/après aménagements visant à réduire sensiblement l'intensité du feu dans la zone de projet (voir les hypothèses de la modélisation au chapitre A ci-dessus ; tester notamment la réalisation d'une piste périmétrale de défense, ainsi que l'augmentation des OLD à 100 m) ;

- le programme d'équipements à mettre en œuvre, éventuellement phasé dans le temps, qui déterminera en conséquence les possibilités constructives (voirie, hydrants-PEI, zone d'isolement avec le massif pouvant correspondre à la réalisation des OLD).





# 8 MESURES COMPLÉMENTAIRES DE RÉDUCTION DE LA VULNÉRABILITÉ

La mise en œuvre des mesures préventives suivantes est recommandée dans l'ensemble des zones exposées à un aléa feu de forêt afin de réduire la vulnérabilité des constructions et installations existantes et la puissance du feu à l'approche de la zone aménagée – sans préjudice des autres réglementations éventuellement applicables, dont notamment les obligations légales de débroussaillage (voir **fiche 9**).

Toutefois, les mesures relatives aux réserves de combustibles constituent une prescription à mettre en œuvre préalablement à toute demande d'autorisation d'urbanisme (chapitre B).

Il est à noter que des études pilotées par le ministère de la Transition écologique sont en cours en matière de réduction de vulnérabilité des constructions à l'aléa feu de forêt. Cette annexe pourra donc être actualisée lorsque ces études seront finalisées.

## A) ENTRETIEN DE LA VÉGÉTATION

Les terrains non bâtis situés au sein des zones urbanisées ou à proximité des zones à enjeux doivent être régulièrement entretenus, afin d'éviter qu'ils ne deviennent des friches favorisant la propagation du feu à l'espace naturel ou aux constructions, conformément à l'article L2212-25 du code général des collectivités locales. De même, les surfaces agricoles non régulièrement entretenues doivent être nettoyées.

La plantation d'espèces très inflammables notamment le mimosa, l'eucalyptus et toutes les espèces de résineux (cyprés, thuyas, pins...) est à proscrire dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments.

Les haies séparatives ne peuvent dépasser une hauteur ou une largeur de 2 mètres et sont distantes d'au moins 3 mètres des constructions et

installations. Les haies non séparatives ne peuvent dépasser une longueur de 10 mètres d'un seul tenant et sont distantes d'au moins 3 mètres des autres arbres ou arbustes et des constructions ou installations. Ces dispositions sont régies par l'article 671 du code civil.

## B) RÉSERVES DE COMBUSTIBLES

### 1) Constructions nouvelles

Les réserves extérieures de combustibles solides et les tas de bois sont installés à plus de dix mètres des bâtiments à usage d'habitation.

Pour l'utilisation de cuves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés, les cuves seront enterrées et leur implantation sera privilégiée dans les zones non directement exposées à l'aléa feu de forêt.

Les conduites d'alimentation en cuivre de ces citernes ne devront pas parcourir la génératrice supérieure du réservoir. Elles devront partir immédiatement perpendiculairement à celui-ci dès la sortie du capot de protection, dans la

mesure du possible du côté non-exposé à la forêt. Elles devront être enfouies ou être protégées par un manchon isolant de classe A2.

Un périmètre situé autour des réservoirs d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance mesurée à partir de la bouche d'emplissage et de la soupape de sécurité de 3 m pour les réservoirs d'une capacité jusqu'à 3,5 tonnes, de 5 m pour les réservoirs de capacité supérieure à 3,5 tonnes et jusqu'à 6 tonnes et de 10 m pour les réservoirs de capacité supérieure à 6 tonnes.

Les alimentations en bouteilles de

gaz seront protégées par un muret en maçonnerie pleine de 0,10 m d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de 0,50 m au moins l'ensemble du dispositif.

Si la lisière des arbres est située du côté des vents dominants, les citernes seront protégées par la mise en place d'un écran de classe A2 sur ce côté. Cet écran sera positionné entre 60 centimètres et 2 mètres de la paroi de la citerne avec une hauteur dépassant de 50 centimètres au moins les orifices de soupapes de sécurité. Il peut être constitué par les murs de la maison ou tout autre bâtiment, un mur de clôture ou tout autre écran constitué d'un matériau de classe A2.



## 2) Bâtiments existants

Les citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enfouies. Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions doivent être enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure.

Par exception, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement irréalisable, celles-ci doivent être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètre d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètre au moins celles des

orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages doit être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection. Tous les éléments de l'installation devront être réalisés conformément aux prescriptions du Comité Français du Butane et du Propane.

## C) RÈGLES ET MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

Des études pilotées par le ministère de la transition écologique sont en cours visant à préciser les mesures constructives les plus adaptées aux sollicitations thermiques auxquelles les bâtiments sont soumis en cas d'incendie de forêt.

Dans l'attente des résultats de ces études, il est recommandé de mettre en œuvre les mesures constructives figurant dans la note du ministère de la Transition écologique en date du 29/07/2015 (annexe 5, chapitre 5.3 de la note nationale).

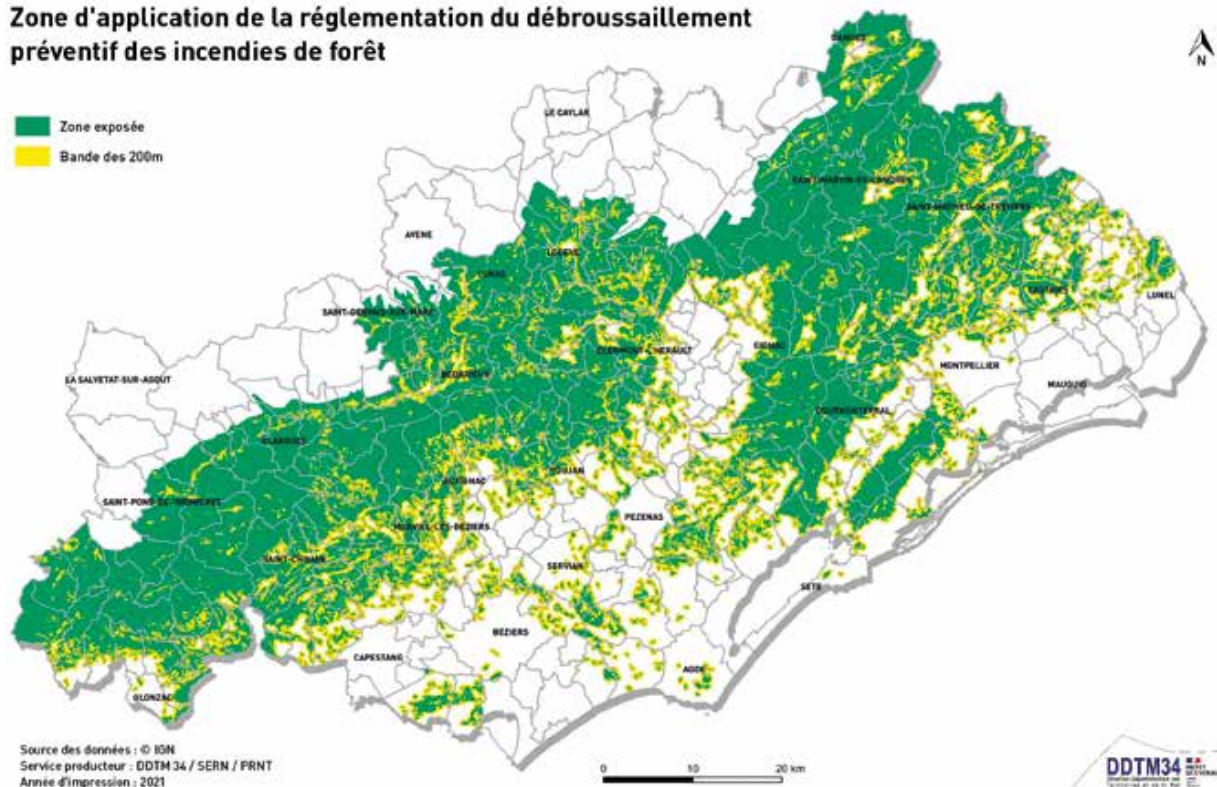
Ces mesures ont pour objet la non pénétration de l'incendie à l'intérieur du bâtiment et la sauvegarde des personnes réfugiées (confinement) pendant une durée d'exposition de 30 minutes.





264 communes sont concernées en tout ou partie par la réglementation sur le débroussaillage dans le département de l'Hérault. Sur ces communes, le champ d'application concerne les bois, forêts, plantations d'essences forestières, reboisements, landes, maquis et garrigues dénommées « zones exposées aux incendies de forêt » (zone verte) ainsi qu'une bande de 200 mètres autour (zone jaune) sur la carte ci dessous :

### Zone d'application de la réglementation du débroussaillage préventif des incendies de forêt



## C) QUI DOIT DÉBROUSSAILLER QUOI ?

Le code forestier (article L134-6) prévoit que l'obligation de débroussailler et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

**1°) aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres.** Le maire a le pouvoir, par le code forestier, de porter les OLD de 50 à 100 m sur certains secteurs de sa commune par arrêté municipal.

**2°) aux abords des voies privées** donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une **profondeur de 5 mètres de part et d'autre de la voie** fixée par l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 ;

**3°) sur les terrains situés dans les zones urbaines (zones U) du Plan local d'urbanisme (PLU) ;**

**4°) Dans les zones urbaines des communes non dotées d'un PLU,** Le Préfet peut, après avis du conseil

municipal et de la commission départementale compétente en matière de sécurité et après information du public, porter l'obligation énoncée au 1° au-delà de 50 mètres, sans toutefois excéder 200 mètres ;

**5°) sur les terrains servant d'assiette à une Zone d'aménagement concertée (ZAC), un lotissement ou une Association foncière urbaine (AFU) ;**

**6°) sur la totalité du terrain lorsqu'il s'agit d'un terrain de camping ou servant d'aire de stationnement de**



**caravane.** S'agissant des campings, ceux-ci sont considérés comme des installations et à ce titre, ils doivent être débroussaillés sur une profondeur de 50 mètres au-delà de la limite du camping.

Pour les points 3, 5 et 6, les travaux sont **à la charge du propriétaire du terrain.**

Les OLD s'appliquent également dans une bande de 5 m de part et d'autres des voiries ouvertes à la

circulation automobile publique (routes communales, routes départementales, autoroutes...). Elles sont à la charge du gestionnaire de la voirie. Le gestionnaire est prioritaire en cas de superposition avec les OLD d'un bâti.

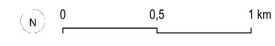
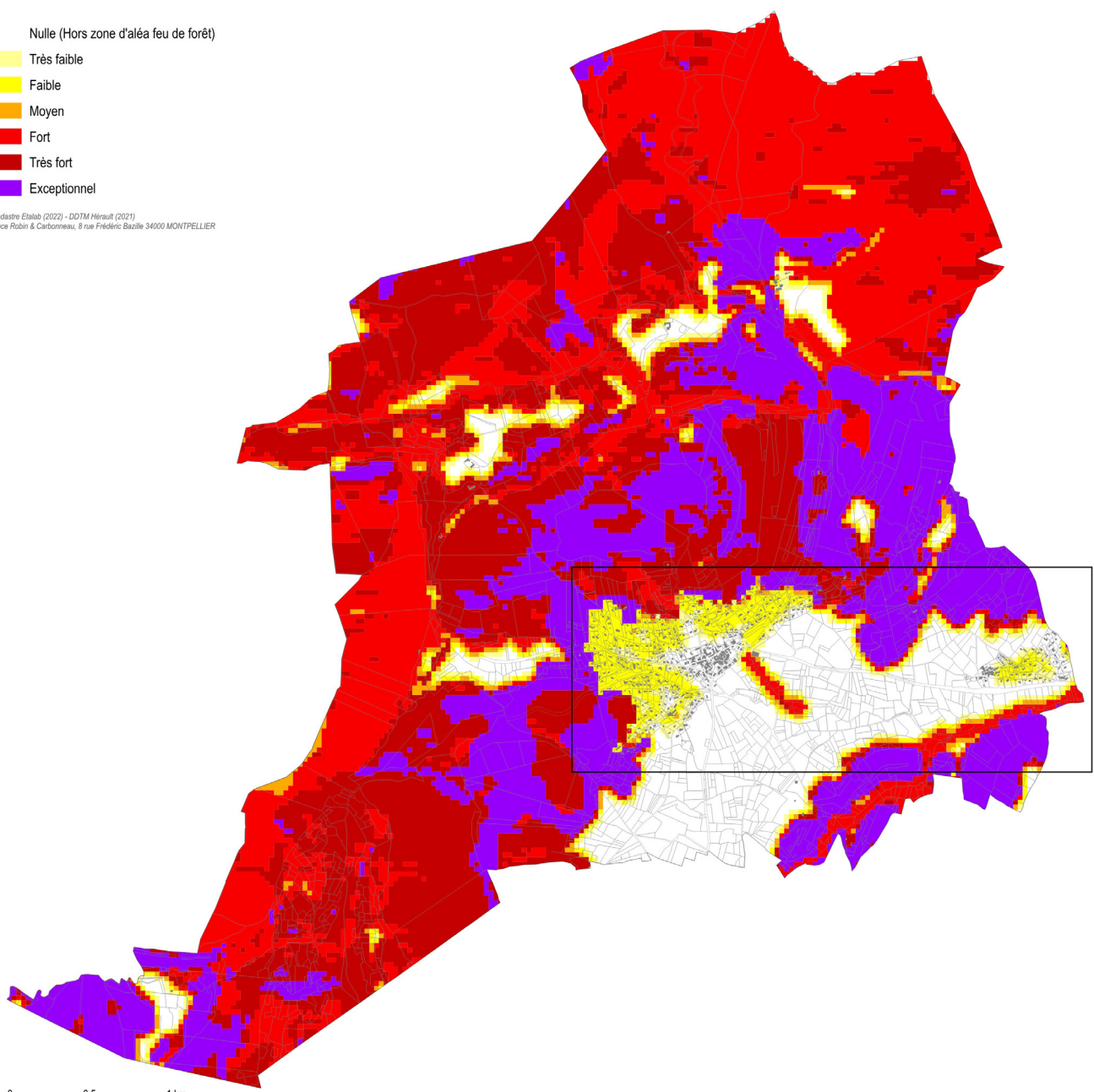


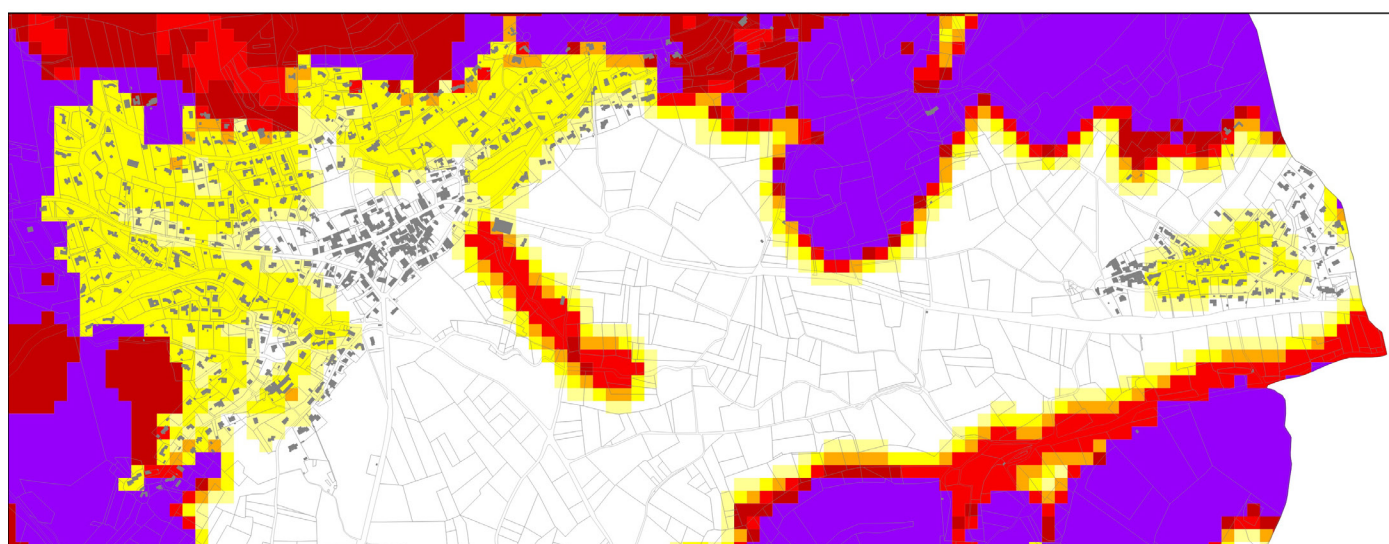
Ouvrier sylvicole lors de son travail de débroussaillage © Arnaud Bouissou / Terra



- Nulle (Hors zone d'aléa feu de forêt)
- Très faible
  - Faible
  - Moyen
  - Fort
  - Très fort
  - Exceptionnel

© Cadastre Etalab (2022) - DDTM Hérault (2021)  
Agence Robin & Carbonneau, 8 rue Frédéric Bazille 34000 MONTPELLIER







## Annexe 2 - Fiches patrimoine

La commune de Saint-Bauzille-de-Montmel compte 5 éléments patrimoniaux que le Plan Local d'Urbanisme protège dans une logique de conservation patrimoniale au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

La présente annexe complète le Règlement écrit en précisant sur chaque immeuble, la nature des éléments à protéger et à respecter. Tous travaux susceptibles d'intervenir sur les édifices ou parties d'édifices recensé(e)s dans le présent document sont soumis à Déclaration Préalable ou Permis de Construire.

De même, tous travaux de démolition prévus sur les édifices ou parties d'édifices recensés(és) dans le présent document sont soumis à Permis de Démolir.

Les éléments patrimoniaux architecturaux identifiés dans le présent document devront, quel que soit la nature du projet, être conservés ou restaurés de manière à être, après intervention, restitués dans un état «d'origine».

Les travaux portant sur les éléments patrimoniaux identifiés dans le présent document devront permettre leur conservation ou le cas échéant, leur restauration dans les Règles de l'Art, et en particulier sur la qualité des enduits de façades (devant être à la chaux et non au ciment sur les édifices historiques en pierres), ou des menuiseries devant être en accord avec l'époque de l'édifices (matériaux plastiques et/ou enroulements de volets en saillies à proscrire). Si certains éléments ont été pervertis dans le temps (notamment sur les

menuiseries et occultations), ils devront alors être restitués à l'identique des anciens d'origine sur l'ensemble de la façade concernée par les travaux.

La présente annexe réglementaire a une portée prescriptive sur les éléments essentiels, à minima à préserver / restaurer obligatoirement pour toute intervention sur les 5 éléments recensés ci-après :

- N°1 - Temple protestant,
- N°2 - Église de Saint-Bauzille,
- N°3 - Monastère des Mourgues (ruines),
- N°4 - Église de Saint-Germain-de-Fournès (ruines).



Le patrimoine bâti protégé





## N°1 - Temple protestant

**Parcelle C 392**  
Rue du Claud de la Dame



### A protéger :

Édifice dans son ensemble mais plus particulièrement :

- Façade pignon en pierres de taille (les pierres ne devront pas être recouvertes),
- Modénatures d'encadrement des percements et de soulignement du fronton triangulaire en pignon,
- Surélévation ajourée surmontant le fronton,
- Porte bois d'entrée principale.

Lors de travaux de rénovation, ces éléments devront être restaurés à l'identique.

## N°2 - Église de Saint-Bauzille

**Parcelle C 432**  
Rue du Languedoc



### A protéger :

Édifice dans son ensemble mais plus particulièrement :

- Clocher en pierres de taille (les pierres ne devront pas être recouvertes) et sa couverture ardoisée (le clocher marque la silhouette de village),
- Modénatures d'encadrement des percements et de soulignement porche d'entrée,
- Vitraux et horloge,
- Porte bois d'entrée principale.

Lors de travaux de rénovation, ces éléments devront être restaurés à l'identique.



### N°3 - Monastère des Mourgues (ruines)

**Parcelle C 258**  
Puech des Mourgues



#### **A protéger :**

Vestiges dans leur ensemble mais plus particulièrement :

- Éléments de maçonnerie en pierres, soubassements ou embases de murs anciens.

Lors de travaux de rénovation, ces éléments devront être restaurés à l'identique.

### N°4 - Église de Saint-Germain-de-Fournès (ruines)

**Parcelle A 88**  
Mas Saint-Germain



#### **A protéger :**

Vestiges dans leur ensemble mais plus particulièrement :

- Arches, restes de voûtes et de clocher,
- Éléments de maçonnerie en pierres, soubassements ou embases de murs anciens.

Lors de travaux de rénovation, ces éléments devront être restaurés à l'identique.

### Murets en entrée Sud du hameau de Favas

**Parcelles B 258 et B 873**  
Rue des Orchidées



#### **A protéger :**

Murs en pierres dans leur ensemble mais plus particulièrement :

- Murs en pierres, hauteur et aspect identiques.

Lors de travaux de rénovation, ces éléments devront être restaurés à l'identique.



# Annexe 3 - Palette végétale recommandée<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Source : Miniguide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » (2016) - CAUE 34

## 1. Arbres

PLAINE



**Tilleul à feuilles en cœur**  
*Tilia cordata* : port arrondi • ø 10 m • sol profond • écorce lisse fragile à protéger du soleil • arbre puissant pour avenues • éviter le tilleul argenté (risque pour les abeilles)



**Poirier Pyramidal**  
*Pyrus calleryana 'Bradford'* : port pyramidal étroit • ø 3/4m • fleurs blanches avant les feuilles • alignement pour rues et avenues • var. Chanticleer ø 2m



**Frêne à fleurs**  
*Fraxinus ornus* : port ovoïde • ø 5/7 m • floraison en panicules blanc crème • sol médiocre • résiste au vent • alignement pour rues



**Savonnier**  
*Koelreuteria paniculata* : port arrondi • ø 7/8 m. • sol médiocre • floraison jaune en juin sur feuillage découpé • fruits singuliers • alignement pour rues



**Erable champêtre**  
*Acer campestre* : port arrondi • ø 4/6m • feuillage dense virant au rouge en automne • résistant • alignement pour rues et allées

**Autres essences :** Chêne sessile et pédonculé • Noisetier de Byzance • Melia azedarach (toxique, système racinaire puissant) • Sophora japonica (taille déconseillée) • Albizzia  
**Essences persistantes :** Magnolia grandiflora (sols profonds) • Caroubier (Pyrénées-Orientales)

PIÉMONT / GUARRIGUE



**Pin d'Alep**  
*Pinus halepensis* : port élancé • ø 8/10 m. • système racinaire traçant puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements



**Micocoulier**  
*Celtis australis* : ø 8/10 m • arbre symbolique du Languedoc • sols pas trop argileux • isolé • alignement pour avenues et parcs



**Chêne vert**  
*Quercus ilex* : port ovoïde • ø 4/5 m • peut supporter une taille architecturée • isolé • alignement pour rues et allées



**Erable de Montpellier**  
*Acer monspessulanum* : port arrondi • ø 4/5 m • feuillage virant au jaune et rouge en automne • isolé • alignement pour rues et allées



**Arbre de Judée**  
*Cercis siliquastrum* : port arrondi • ø 4/5 m. • fleurs roses en mars avant les feuilles • préfère les sols caillouteux • alignement pour rues et allées

**Autres essences :** Chêne blanc et pubescent • Murier blanc (Cévennes) • Amandier • Jujubier  
**Essences persistantes :** Laurier-sauce • Chêne liège (Sols acides - Pyrénées-Orientales)



## 2. Arbustes

PLAINE



### Lilas

*Syringa vulgaris* : fleurs parfumées au printemps • tous sols, même argileux • racines puissantes • taille après floraison • haie, massif et isolé • 1 pour 4m<sup>2</sup>

### Arbre à perruque

*Cotinus coggygria* : puissant • feuillage bronze en automne • inflorescences plumeuses • var. 'atropurpureus' et 'Grace' • haie libre et massif • 1 pour 3m<sup>2</sup>

### Caesalpinia

*Poinciana gilliesii* : port dressé étalé • feuillage fin • floraison estivale longue en grappes jaunes avec étamines rouges • massif et isolé • 1 pour 2m<sup>2</sup>

### Althea

*Hibiscus syriacus* : floraison estivale longue été/automne • fleurs blanches, roses, violettes, rouges • rustique • haie, massif et isolé • 1 pour 2m<sup>2</sup>

### Rosier de Chine

*Rosa chinensis mutabilis* : feuillage vert brillant • floraison du jaune au bronze presque toute l'année • résistant • pas de taille • haie et massif • 1 pour 2m<sup>2</sup>

### Abelia

*Abelia grandiflora* : feuillage dense avec tiges arquées • floraison été/automne clochettes blanches • variété rose ou prostrée • haie libre et massif • 1 au m<sup>2</sup>

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

PIÉMONT / GUARRIGUE



### Grenadier à fleurs

*Punica granatum* : arbrisseau au feuillage vert tendre coloré en automne • fleurs rouge orangé en été donnant des fruits • massif et isolé • 1 pour 4m<sup>2</sup>

### Buplèvre

*Bupleurum fruticosum* : feuillage coriace gris-vert • fleurs jaune verdâtre en été • très résistant • haie libre et massif • 1 au m<sup>2</sup>

### Baguenaudier

*Colutea arborescens* : fleurs jaunes au printemps suivies par des gousses décoratives • haie libre et massif • 1 au m<sup>2</sup>

### Laurier tin

*Viburnum tinus* : feuillage vert sombre • fleurs blanches en hiver • très résistant • soleil à ombre • haie libre ou taillée • 1 au m<sup>2</sup>

### Ciste

*Cistus x purpureus* : feuillage vert mat • fleurs rose en avril/mai • très résistant sauf excès d'eau • nombreuses variétés et couleurs • massif • 1 au m<sup>2</sup>

### Saug de Jérusalem

*Phlomis fruticosa* : port arrondi • feuillage gris vert • grandes fleurs jaune vif au printemps • nombreuses variétés • massif • 2 pour 3m<sup>2</sup>

Autres essences : Pistachiers et filaires (pour haies) • Leucophyllum frutescens • Coronille • Artemisia arborescens et Anisodontea malvastroides (pour massifs) • Nerprun alatern • Luzerne arborescente • Buis



**ANX**

- Exposition** ☀️ Soleil ☀️ Mi-ombre ☁️ Ombre
- Feuillage** 🌿 Persistant 🌿 Semi-persistant 🍂 Caduc
- Exigence de sol** ⓘ Indifférent 📌 Supporte un sol très calcaire uniquement
- Croissance** 🌱 Lente 🌱 Moyenne 🌱 Rapide
- Besoin en eau** 💧 Faible 💧 Moyen 💧 Fort
- Résistance au froid** 🌡️ 5 🌡️ 10 🌡️ 15 🌡️ 20

### 3. Plantes vivaces

**PLAINE**

1m 0.6 0.2 0						
	<b>Penstemon barbatus</b> feuilles oblongues vert bleuté • ø 0,40 m. • grandes fleurs estivales en entonnoir du rose au rouge • préfère les sols fertiles • 4 au m <sup>2</sup>	<b>Girolée vivace</b> <i>Erysimum 'Bowles Mauve'</i> port en boule gris vert • surmontée d'épis mauves au printemps • ø 0,50m • sol drainé • 4 au m <sup>2</sup>	<b>Jacobinia suberecta</b> feuillage gris vert • ø 0,60m • fleurs rouge orangé tout l'été • très résistant • rejette de souche • 4 au m <sup>2</sup>	<b>Lobelia laxiflora</b> <i>«Angustifolia»</i> : touffe drageonnante expansive verte • ø 0,50m • fleurs en clochettes orangées, printemps et automne • 3 au m <sup>2</sup>	<b>Achillée millefeuille</b> <i>Achillea millefolium</i> : feuillage vert découpé • ø 0,50 m. • abondantes fleurs du blanc au violet en début d'été • résistant • 4 au m <sup>2</sup>	<b>Geranium sanguin</b> <i>Geranium sanguineum</i> : touffe drageonnante • ø 0,50m • vert foncé • fleurs rose soutenu au printemps • 4 au m <sup>2</sup>

**Autres essences :** *Othonopsis cheirifolia* • Sauge officinale • *Euryops pectinatus* • *Aster novae angliae* (terrain frais) • Bulbine et Agapanthe (Sensible au gel) • Iris • Acanthe

**PIÉMONT / GUARRIGUE**

1m 0.6 0.2 0						
	<b>Gaura lindheimeri</b> feuillage fin et léger • abondantes fleurs du blanc au rose printemps/été suivant variétés • massif en ponctuation • 3 au m <sup>2</sup>	<b>Sauge arbustive</b> <i>Salvia microphylla</i> : feuillage aromatique • floraison abondante du printemps à l'automne • nombreuses variétés • massif • 1 au m <sup>2</sup>	<b>Perovskia atriplicifolia</b> feuillage gris découpé • épis dressés de fleurs violettes tout l'été • taille courte • massif en ponctuation • 2 au m <sup>2</sup>	<b>Plante curry</b> <i>Helichrysum italicum</i> : petites feuilles gris argenté aromatiques • fleurs jaune orangé fin de printemps • 4 au m <sup>2</sup>	<b>Valériane</b> <i>Centranthus ruber</i> : feuillage vert bleuté • fleurs roses au printemps remontantes en automne • sol caillouteux • massif • 3 pour 2m <sup>2</sup>	<b>Euphorbia myrsinites</b> feuilles charnues gris bleuté • effet graphique • inflorescences vert acide au printemps • nombreuses variétés • isolé ou massif • 4 au m <sup>2</sup>

**Autres essences :** Armoise arborescens • Lavandes et romarins (nombreuses variétés) • Verveine de Buenos Aires • *Teucrium x lucidrys* • Scabieuse de Crète • *Erysimum 'Bowles Mauve'* • Sauge 'greggii x microphylla'