Mai 2019

SAINT-VINCENT DE BARBEYRARGUES



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

REGLEMENT

Document n°3 - [1]

ECOSYS Territoires & Paysages

12, avenue d'Elne - 66570 SAINT-NAZAIRE France
Tél : 04 68 80 11 45 (44) - @ : petiau@ecosys.tm.fr - Site : http://www.ecosys.tm.fr/

Contenu du règlement de PLU

Le règlement fixe les règles applicables dans les différentes zones définies :

- Les zones urbaines (U) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- Les zones à urbaniser (AU) sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
- Les zones agricoles (A) correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées :

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

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

- Les zones naturelles et forestières (N) correspondent aux secteurs 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'espaces naturels. En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

CODE DE L'URBANISME (Partie Réglementaire) - Article R151-17

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section (R151-17 à R151-26).

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES 1

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

Chapitre 1 : Zone UA 8

Chapitre 2 : Zone UB 17

Chapitre 3 : Zone UC 26

Chapitre 4 : Zone UD 34

Chapitre 4 : Zone UE 43

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISEES 50

Chapitre 1 : Zone AUa 51

Chapitre 2 : Zone AUb 59

Chapitre 3 : Zone AUh 67

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 73

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 79

ELEMENTS PROTEGES L.151-19 & L.151-23 84

NUANCIER 116

ANNEXES 121

Annexe n°1 : Lexique 122

Annexe n°2 : Articles d'ordre public 131

Annexe n°3 : Suppression du C.O.S et surface de plancher 135

Annexe n°4 : Liste des Servitudes d'Utilité Publique & notions 137

Annexe n°5 : Exemples d'aménagements propices pour la faune 140

Annexe n°6 : Guide du CAUE pour le choix des essences et des plantations 141

Annexe n°7 : Prescriptions du SDIS 150

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) les articles « d'ordre public » R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme ;
2) les articles L.111-6 à L111-10, L.111-13, L.111-15 et L.111-23, et L421-4 ;
3) les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées en annexe.

A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Enfin, chacune des dispositions du présent règlement restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, …

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).
La délimitation des zones est reportée sur des documents graphiques en traits pleins.

Autres dispositions :

« Le surzonage » (éléments prescriptifs se superposant au zonage)

Les plans de zonage font en outre apparaître :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) au titre des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme
- les Emplacements Réservés (ER) dédiés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, aux programmes de logements qu'il définit visant les objectifs de mixité sociale ou aux servitudes interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les ER sont consignés dans la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.151-41° du Code de l'Urbanisme. Ils sont représentés aux plans de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende
- les éléments remarquables à préserver au titre du L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme. Les dispositions règlementaires instituées pour leur protection sont développées dans le présent règlement
- les limitations particulières d'implantation des constructions (bande constructible, marge de recul, zone non aedificandi, alignement, emprise des constructions, …)
- les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (L.151-6, L.151-7, L.151-44, L.151-46 et L.151-47 et R.151-6 à R.151-8).

Recul par rapport aux cours d'eau

La zone non aedificandi, le long des cours d'eau et des fossés dans laquelle l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, est fixée à 20 mètres de part et d'autre sauf en zone urbaine (3 mètres). Il est interdit de remblayer la zone correspondante.

Ouvrages pluviaux

Dans le cadre du réaménagement ou de la création d'ouvrages voués à la gestion du pluvial, la réalisation de ponts et de fossés est à privilégier par rapport à celle de busage.

Demande d'autorisation pour les rejets d'eaux pluviales dans les fossés des Routes Départementales

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

Clôtures et ruissellement

Les clôtures, y compris portail et portillons, seront conçus de façon à permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les clôtures doivent présenter une perméabilité minimale de 95% à partir du sol.

Vide sanitaire et surélévation des constructions

Toutes les constructions doivent être dotées d'un vide sanitaire. Outre son utilité par rapport à une potentielle inondabilité et aux eaux de ruissellement, le vide sanitaire permettra entre autres de se prémunir d'éventuels mouvements de sol.

En plus, une surélévation de 40 cm des constructions par rapport au terrain naturel est obligatoire sauf si le constructeur produit une étude hydraulique/topographique sur le terrain de la construction démontrant que ce dernier n'est pas soumis à une inondabilité et à un risque lié aux eaux de ruissellement.

Obligation Légale de Débroussaillement (OLD) :

L'intégralité du territoire est concernée par des Obligations Légales de Débroussaillement. En règle générale le débroussaillement doit être réalisé sur une profondeur de 50 mètres autour des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature ainsi que sur 5 mètres de part et d'autre des voies d'accès privées et publiques.

Concernant les profondeurs et les surfaces prévues par le Code forestier, l'arrêté préfectoral n° DDTM34-2013-03-02999 du 11 Mars 2013 précise par type de commune ou partie de commune les prescriptions techniques applicables. Un dossier OLD est versé en Annexe du dossier de PLU (Dossier « Autres annexes ».

Raccord au réseau d'assainissement

Lorsque le réseau relatif au raccordement au réseau public collectif d'assainissement traverse des propriétés privées, il sera produit toutes les servitudes nécessaires au profit de la Commune pour le réseau public (aval de la caisse syphoïde) et au profit d'éventuels tiers (amont de la caisse syphoïde).

Collecte des déchets

Des dispositions sont imposées pour « améliorer » la collecte des déchets. A cet effet, il est exigé :

- ✓ pour les constructions réalisées « au coup par coup » : la création d'un emplacement d'une superficie minimale de 1 m² dédié au rangement de la poubelle et qui ne gêne pas la circulation
- ✓ dans le cadre des opérations d'aménagement : la création d'un point de collecte commun sous réserve de l'Avis de la Communauté de Communes (gestionnaire)

Servitude de passage

Une servitude de passage n'est pas assimilable à une voie d'accès si elle ne permet pas de réunir les conditions de sécurité nécessaire à la zone.

Ouvrage de transport d'électricité

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés sont autorisés dans les différentes zones de ce règlement. De plus ces ouvrages techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles applicables à chacune de ces zones.

ADAPTATIONS MINEURES

Il est rappelé l'interdiction de principe de déroger au PLU.

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément aux dispositions de l'article (L.152-3).

Il pourra également être opportunément appliqué une règle alternative. La technique de la règle alternative consiste à prévoir, à côté de la règle générale, une ou plusieurs règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que cette dernière.

Seuls 3 cas de dérogations à la règle sont possibles (L152-4) :

- dérogation accordée pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires aux règles du PLU (loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, art. 51) ;
- dérogation pour permettre la restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires aux règles du PLU (loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit, art. 9 III) ;
- dérogation pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant (loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, art. 42).

S'y ajoutent 3 autres types de dérogations, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, concernant seulement les règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions (L153-5 / Loi n°02015-992 du 17 aout 2015 – art. 7) :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Enfin, d'autres dérogations peuvent exister dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du Code Général des impôts (**Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 Modifié par Décret n°2015-1284 du 13 octobre 2015 - art. 1** - **c'est le cas de Saint-Vincent de Barbeyrargues**) et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au septième alinéa de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

« En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1. Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant
2. Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1°;

3. Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;
4. Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;
5. Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ».

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant au noyau médiéval et regroupant les extensions anciennes dont notamment celles le long de l'avenue des Cévennes. Elle accueille l'Eglise paroissiale de Saint-Vincent dans sa partie Ouest.

Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses.

En raison du caractère de l'agglomération et de la présence de l'Eglise (inscrite comme Monument Historique et créant une servitude), toutes les demandes de permis de construire sont soumises au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au pétitionnaire de consulter le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) avant le dépôt du Permis de Construire.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- *par la servitude AC1 (Protection des monuments historiques) avec le Périmètre de Protection Modifié (PPM) de l'Eglise paroissiale*
- *par la servitude AS1 (périmètre de protection éloigné) « Source du Lez »*
- *par le périmètre de protection éloigné du « captage des Méjanel »*
- *par des Emplacements Réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage règlementaire du PLU*
- *par des éléments remarquables à protéger au titre des L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement.*
- *par une zone de présomption de prescriptions archéologiques*
- *par l'Obligation Légale de Débroussaillement (Arrêté Préfectoral n° DDTM34-2013-03-02999 du 11 Mars 2013)*
- *par les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) annexées au présent règlement (Annexe n°7)*

NB : *Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.*

ARTICLE 1 - UA : « OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES »

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

1) les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole ou forestière dans toute la zone
2) les lotissements à usage d'activités
3) les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
4) le stationnement de caravanes isolées, camping cars ; maisons mobiles.
5) les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
6) les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
7) les villages vacances
8) les dépôts et stockages à l'air libre de quelque nature que ce soit : vieilles ferrailles, véhicules épaves, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition…
9) les carrières
10) les piscines

ARTICLE 2 - UA : « OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES »

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions :

1) les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôts sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la zone et notamment de ne pas générer de nuisance significative pour le voisinage.
2) les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

ARTICLE 3 - UA : « ACCES ET VOIRIE »

Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par un accès sur voie existante.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les voies publiques ne feront l'objet d'aucun élargissement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE 4 - UA : « DESSERTE PAR LES RESEAUX »

Eau potable

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

Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes et qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de cuves ou rejets de pompe à chaleur, ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées. Sont également interdits, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Les broyeurs d'évier sont interdits.

En l'absence d'un dispositif d'épuration efficace et d'un raccordement au réseau public collectif d'assainissement aucun permis de construire ne pourra être délivré.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Pluvial

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation (hors bassin d'orage) des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil mais doivent compenser l'imperméabilisation des sols au moyen d'une rétention en bassin d'orage d'un volume égal à 100 litres par m² imperméabilisé et dont l'évacuation se fera progressivement. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

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

La zone non aedificandi, le long des cours d'eau et des fossés dans laquelle l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sont fixées à 3 mètres de part et d'autre des bords des fossés.

Dans le cadre du réaménagement ou de la création d'ouvrages voués à la gestion du pluvial, la réalisation de ponts et de fossés est à privilégiée par rapport à celle de busage.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE 5 - UA : « CARACTERISTIQUES DES TERRAINS »

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf, s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE 6 - UA : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES »

Toute construction doit être édifiée à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

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

- ✓ lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots.
- ✓ lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies (implantation à l'alignement d'au moins une des voies)
- ✓ lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

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

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

   Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

   a) lorsque le projet de construction intéresse au moins un coté complet d'îlots ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 mètres. Dans ces cas, les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

   b) lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.

2) Au delà de cette profondeur de 15 m, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

a) si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 4 m
b) si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état
c) si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale

ARTICLE 8 - UA : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE »

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives : L= H1 /3+ H2 /3 sans être inférieure à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, d'abris, de terrasses non closes ou de serres ou de vérandas dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cas des garages, abris, terrasses non closes et vérandas :

- soit accolés au corps principal du bâtiment,
- soit en limite sur rue s'il existe un mur ou une construction limitrophe sur lequel elle puisse s'adosser,
- soit en fond de parcelle s'il existe un mur ou une construction limitrophe sur lequel elles puissent s'adosser.

Dans tous les cas, ils seront traités en harmonie avec la construction limitrophe et avec le même aspect de finition.

ARTICLE 9 - UA : « EMPRISE AU SOL »

Néant.

ARTICLE 10 - UA : « HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS »

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur totale ne peut excéder celle du plus élevé des deux immeubles voisins, présentant leurs façades sur le même coté de la voie.

En l'absence de voie, la hauteur totale admise est celle du bâtiment le plus proche.

Une hauteur plus grande peut être autorisée pour conserver le caractère du vieux centre et permettre d'édifier un nombre entier d'étages si cela est rendu nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

ARTICLE 11 - UA : « ASPECT EXTERIEUR »

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Généralités

La zone étant entièrement couverte par le Périmètre de Protection Modifié des monuments historiques, toute construction ou autre mode d'occupation des sols est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, pan de bois, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment, … ne peuvent être laissé apparents.

Les couleurs des façades doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement et pièce spécifique du PLU).

Afin de garantir un caractère d'ensemble pour cette zone, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1) Toitures et zinguerie

Les couvertures seront en tuile canal de teinte rosée, vieillie ou en tuiles de récupération posées en sens couvert.

Les versants de la toiture doivent obligatoirement être du même sens que ceux des constructions avoisinantes.

Le ressaut entre deux toitures voisines, s'il est nécessaire, sera de 60 cm minimum. Les toitures terrasses sont admises partiellement (20% de l'ensemble environ), soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Toutefois, les terrasses en toitures sont interdites si elles sont consécutives à la suppression de tout ou partie de la toiture existante.

Les canalisations et les gouttières d'eau pluviales seront en zinc non brillant.

2) Percements

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale.

Ils seront exécutés dans des proportions rectangulaires verticales (rapport 1 x 2 environ). A l'occasion de travaux, les percements récents de proportions carrées ou rectangulaires seront modifiés afin de retrouver un ordonnancement et des proportions plus classiques. Des adaptations sont admises dans le cas d'une réhabilitation afin de respecter les normes de sécurité du bâtiment, ou en cas d'ouverture donnant sur une loggia, une terrasse couverte ou sur un paysage qui le justifie.

Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés. Ils seront créés suivants le modèle des existants dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures.

Les appuis de fenêtre en béton armé avec débord du nu de la façade et de l'alignement des tableaux sont interdits. Seuls les traitements en pierre ou en maçonnerie faisant partie de l'encadrement sont autorisés.

Les seuils de porte doivent être traités en ciment lissé, en pierre ou en carreau de terre cuite. Les grès et les faïences sont interdits.

3) Menuiseries

Elles seront obligatoirement en bois peintes. Les volets à barres et écharpes sont interdits. Pour les garages, les ouvrants seront en lames de bois verticales sans partie vitrée.

4) Annexes : garages, ateliers, abris, terrasses non closes, vérandas

Voir Article 8

5) Façades

Les façades (teinte et aspect de l'enduit) doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines. Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief (aspect taloché grésé ou gratté); l'enduit façon "rustique" est interdit ainsi que l'enduit plastique. La teinte de l'enduit devra respecter le ton des enduits anciens, ou s'inspirer de la palette des teintes du site environnant. Les façades de teinte blanche sont interdites.

Les bâtiments qui feront l'objet de restauration ou de réhabilitation devront recevoir un enduit traditionnel à la chaux naturelle, toutefois, les bâtiments présentant un appareillage de pierre de taille pourront être conservés.

Les enduits écrasés sont interdits.

6) Grilles, balcons et auvents

Les balcons débordant de plus de 30 cm sur le domaine public sont interdits.

Seul le métal pourra être utilisé pour les grilles et les garde-corps. Les volutes et les renflements par rapport au plan vertical sont interdits. Les garde-corps à créer seront constitués par un barreaudage simple avec main-courante et lisse basse.

Les garde-corps en aluminium sont interdits. Les balustres sont interdits.

Sur les portes d'accès, les auvents, casquettes et autres débords sont interdits.

7) Clôtures

Tout mur de clôture doit être traité comme une partie intégrante de la construction avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Des adaptations sont admises afin d'harmoniser la teinte et l'aspect avec les clôtures limitrophes. D'une façon générale, la simplicité doit être recherchée.

Les clôtures ne doivent pas entraver le libre écoulement des eaux de ruissellement.

8) Energie nouvelle - climatiseurs

Les panneaux solaires, les climatiseurs et les paraboles doivent être intégrés dans les constructions doivent être intégrés dans les constructions et cachés à la vue de l'espace public. Les antennes de radio et de télévision, les cheminées seront aussi discrètes que possible.

9) Matériaux interdits

Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

10) Portail d'accès et barrières

L'ouverture des portes, portails et barrières devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle ou par le biais d'un système coulissant.

ARTICLE 12 - UA : « STATIONNEMENT »

Prescriptions générales :

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

Il doit être aménagé :

a) pour les constructions à usage d'habitation et la création d'un nouveau logement dans une construction existante : 2,5 places de stationnement, arrondies à l'entier supérieur, pour véhicule motorisé à 4 roues hors garage par logement. Dans le cas de la réalisation de plus de deux logements, les places de stationnement doivent être groupées.

a) pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ou la création de 2 logements ou plus dans des constructions existantes : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par logement et un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues ou remorque à partir de 10 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 20 emplacements de vélos simples au-delà.

La superficie minimale de cet espace sera de 3 m² et de 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

b) pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues est exigée par chambre.

c) pour les constructions destinées au commerce : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues pour 25 m² de surface de plancher.

d) pour les constructions destinées aux bureaux : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues pour 50 m² de surface de plancher.

e) pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux groupant au moins deux bureaux ou la création de 2 bureaux ou plus dans des constructions existantes : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par bureau et un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues ou remorque à partir de 20 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 30 emplacements de vélos simples au-delà.

La superficie minimale de cet espace sera de 1,5 % de la surface de plancher de l'immeuble de bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

ARTICLE 13 - UA : « ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS »

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être arborées et non imperméabilisées.

ARTICLE 14 - UA : « PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES »

Néant.

ARTICLE 15 -UA : « COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES »

Néant.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la majorité des extensions pavillonnaires récentes (le secteur Nord-Est de l'urbanisation, également sous la forme de pavillons, fait l'objet d'une zone particulière avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour organiser la densification).

Elle comprend essentiellement de l'habitat.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre de l'Eglise inscrite comme Monument Historique et créant une servitude. Dans cette partie toutes les demandes de permis de construire sont soumises au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au pétitionnaire de consulter le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) avant le dépôt du Permis de Construire.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- *par la servitude AC1 (Protection des monuments historiques) avec le Périmètre de Protection Modifié (PPM) de l'Eglise paroissiale*
- *par la servitude AS1 (périmètre de protection éloigné) « Source du Lez »*
- *par le périmètre de protection éloigné du « captage des Méjanel »*
- *par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'incendies de Forêts (PPRiF) approuvé par Arrêté Préfectoral du 21/03/2005(Zone B2 : constructions autorisées sous prescriptions)*
- *par des Emplacements Réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage règlementaire du PLU*
- *par un Espace Boisé Classé (Articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme)*
- *par un élément remarquable à protéger au titre des L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement.*
- *par une zone de présomption de prescriptions archéologiques*
- *par l'Obligation Légale de Débroussaillement (Arrêté Préfectoral n° DDTM34-2013-03-02999 du 11 Mars 2013)*
- *par les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) annexées au présent règlement (Annexe n°7)*

NB : *Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.*

ARTICLE 1 - UB : « OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES »

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

1) les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole ou forestière dans toute la zone
2) les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
3) le stationnement de caravanes isolées, camping cars ; maisons mobiles.
4) les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
5) les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
6) les villages vacances
7) les dépôts et stockages à l'air libre de quelque nature que ce soit : vieilles ferrailles, véhicules épaves, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition…
8) les carrières

ARTICLE 2 - UB : « OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES »

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions :

1) les constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôts sont autorisées à la condition de respecter les règles édictées dans l'article n°9 « Emprise au sol » définies en fonction du gabarit des voies de desserte
2) les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôts sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la zone et notamment de ne pas générer de nuisance significative pour le voisinage
3) toutes les autres constructions que celles destinées à l'habitation doivent présenter une harmonie avec ces dernières concernant leur aspect extérieur (nuancier de couleurs, tuiles, …)
4) les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

ARTICLE 3 - UB : « ACCES ET VOIRIE »

1) Tout nouvel accès sur la route départementale et sur l'ensemble des voies publiques est interdit.
2) Les modifications éventuelles des accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
4) La largeur des accès est fixée à :
   - 6 mètres minimum pour les accès qui desservent moins de 600 m² de ~~superficie~~ surface de plancher construite ou constructible pour des constructions destinées à l'habitation
   - 8 mètres minimum pour les accès qui desservent plus de 600 m² de ~~superficie~~ surface de plancher construite ou constructible pour des constructions destinées à l'habitation
   - 8 mètres minimum pour les accès qui desservent des constructions à vocation d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et à la fonction d'entrepôt.
5) La création d'impasse est interdite
6) Un alignement sur les clôtures des parcelles limitrophes est exigé afin d'harmoniser les profils des voies avec l'existant.
7) Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
8) Les nouvelles voies devront être accompagnée d'un dispositif de gestion du pluvial (fossés avec bassin de rétention ou « noues paysagères ») avec des plantations.

ARTICLE 4 - UB : « DESSERTE PAR LES RESEAUX »

Eau potable

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

Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes et qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de cuves ou rejets de pompe à chaleur, ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées. Sont également interdits, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Les broyeurs d'évier sont interdits.

En l'absence d'un dispositif d'épuration efficace et d'un raccordement au réseau public collectif d'assainissement aucun permis de construire ne pourra être délivré.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Pluvial

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation (hors bassin d'orage) des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil mais doivent compenser l'imperméabilisation des sols au moyen d'une rétention en bassin d'orage d'un volume égal à 100 litres par m² imperméabilisé et dont l'évacuation se fera progressivement. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

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

La zone non aedificandi, le long des cours d'eau et des fossés dans laquelle l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sont fixées à 3 mètres de part et d'autre des bords des fossés.

Dans le cadre du réaménagement ou de la création d'ouvrages voués à la gestion du pluvial, la réalisation de ponts et de fossés est à privilégiée par rapport à celle de busage.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Collecte des déchets

Il est exigé :

- ✓ pour les constructions réalisées « au coup par coup » : la création d'un emplacement d'une superficie minimale de 1 m² dédié au rangement de la poubelle et qui ne gêne pas la circulation
- ✓ dans le cadre des opérations d'aménagement : la création d'un point de collecte commun sous réserve de l'Avis de la Communauté de Communes (gestionnaire)

ARTICLE 5 - UB : « CARACTERISTIQUES DES TERRAINS »

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf, s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE 6 - UB : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES »

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- ✓ lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci
- ✓ lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Les piscines peuvent être implantées en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un des cas suivants :

- ✓ lorsque les constructions ne dépassent pas 4 mètres de hauteur totale et que le cumul de leurs longueurs mesuré le long de la limite séparative n'excède pas 10 mètres
- ✓ lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement identique
- ✓ dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération, ou seuls peuvent s'appliquer les 2 cas précédents
- ✓ lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale

Les piscines peuvent être implantées en respectant un recul minimal de 2 m par rapport à la limite.

ARTICLE 8 - UB : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE »

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance minimale horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 9 - UB : « EMPRISE AU SOL »

L'emprise au sol est règlementée en fonction du gabarit des voies de desserte :

a) pour les terrains situés le long de la RD109^{E2} et desservis par des voies dont la largeur est de 8 mètres ou plus, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération

b) pour les terrains qui ne sont pas situés le long de la RD109^{E2} et desservis par des voies dont la largeur est de 8 mètres ou plus, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération

c) pour les terrains desservis par des voies dont la largeur est comprise entre 8 mètres et 6 mètres, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération

d) pour les terrains desservis par une voie dont la largeur est inférieure à 6 mètres, toute nouvelle construction de plus de 10 m² d'emprise au sol est interdite ~~et~~ ou l'emprise au sol des constructions initiales à la date d'approbation du PLU (travaux d'extensions) peut être augmentée de 20%

ARTICLE 10 - UB : « HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS »

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Si la construction ne fait pas l'objet d'une surélévation de 40 cm par rapport au terrain naturel (Cf. Titre I « Dispositions Générales » § « Vide sanitaire et surélévation des constructions »), la hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 mètres.

ARTICLE 11 - UB : « ASPECT EXTERIEUR »

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Généralités

La zone étant partiellement couverte par le Périmètre de Protection Modifié des monuments historiques, certaines constructions ou autres modes d'occupation des sols peuvent être soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les annexes (garages, abris, barbecues, ...) doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et doivent être traités avec le même aspect de finition que la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, pan de bois, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment, … ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs des façades doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement et pièce spécifique du PLU).

Afin de garantir un caractère d'ensemble pour cette zone, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1) Menuiseries

En cas d'utilisation du bois, celui-ci sera peint.

2) Clôtures

Les clôtures, y compris portail et portillons, seront conçus de façon à permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les clôtures doivent présenter une perméabilité minimale de 95% à partir du sol.

a) Clôtures en limite du domaine public :

Sont admises :

- une simple haie d'essences locales variées et rustiques d'une hauteur maximum de 2 mètres
- un alignement d'arbres ou d'arbustes rustiques d'une hauteur maximum de 2 mètres
- un grillage doublé d'une haie d'essences locales variées et rustiques d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- un muret enduit de 80 centimètres de hauteur maximum accompagné sur la parcelle d'une haie ou d'arbustes d'essences locales rustiques, d'une hauteur maximum de 2 mètres à la condition de réaliser une étude hydraulique/topographique sur le terrain concerné et que cette dernière conclut à la faisabilité d'un aménagement permettant le libre écoulement des eaux de ruissellement.
- un mur plein de 1,80 mètre maximum et 0,80 mètres minimum s'il est en en continuité de la construction, s'il a le même enduit (même matière, même couleur) et à la condition de réaliser une étude hydraulique/topographique sur le terrain concerné et que cette dernière conclut à la faisabilité d'un aménagement permettant le libre écoulement des eaux de ruissellement.

b) Clôtures entre parcelles :

Est admise :

- une haie d'essences variées et rustiques ou un alignement d'arbres d'une hauteur maximum de 2 mètres doublé d'un grillage.

3) Portail d'accès et barrières

L'ouverture des portes, portails et barrières devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle ou par le biais d'un système coulissant.

ARTICLE 12 - UB : « STATIONNEMENT »

Prescriptions générales :

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

Les aires de stationnement (places de stationnement et voie) doivent être non imperméabilisées.

Il doit être aménagé :

b) pour les constructions à usage d'habitation et la création d'un nouveau logement dans une construction existante : 2,5 places de stationnement, arrondies à l'entier supérieur, pour véhicule motorisé à 4 roues hors garage par logement. Dans le cas de la réalisation de plus de deux logements, les places de stationnement doivent être groupées.

c) pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ou la création de 2 logements ou plus dans des constructions existantes : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par logement et un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues ou remorque à partir de 10 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 20 emplacements de vélos simples au-delà.

La superficie minimale de cet espace sera de 3 m² et de 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

d) pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues est exigée par chambre. Dans le cas de la réalisation de plus de deux chambres, les places de stationnement doivent être groupées.

e) pour les constructions destinées au commerce : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues pour 25 m² de surface de plancher.

f) pour les constructions destinées aux bureaux : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues pour 50 m² de surface de plancher.

g) pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux groupant au moins deux bureaux ou la création de 2 bureaux ou plus dans des constructions existantes : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par bureau et un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues ou remorque à partir de 20 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 30 emplacements de vélos simples au-delà.

La superficie minimale de cet espace sera de 1,5 % de la surface de plancher de l'immeuble de bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

ARTICLE 13 - UB : « ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS »

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'un arbre par 50 m² de surface libre ou de places de stationnement et doivent être non imperméabilisés.

Tous les terrains construits doivent comporter au moins 15% de leur superficie réservée en espaces libres.

Dans le cas d'opérations d'aménagement et de la réalisation de lotissement, ces espaces libres et dédiés aux plantations peuvent être mutualisés pour créer des espaces communs et publics.

ARTICLE 14 - UB : « PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES »

Les constructions doivent respecter la règlementation en vigueur relative aux performances énergétiques et environnementales.

ARTICLE 15 -UB : « COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES »

Les constructions doivent respecter la règlementation en vigueur relative aux communications électroniques.

CHAPITRE 3 : ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone porte sur l'espace de transition entre le vieux village et les extensions pavillonnaires récentes.

Elle se caractérise par la prédominance des espaces et équipements publics (Mairie, école, salle polyvalente, centre technique municipal, terrains de sports, esplanade, aire de jeux pour enfants). A ce titre, elle joue un rôle majeur pour l'articulation de l'urbanisation vincenotte. Elle accueille aussi des commerces et services le long de la rue du « petit bois » ainsi que de l'habitat.

Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui édicte des principes pour son aménagement. Les prescriptions pour l'aménagement de cette zone « Cœur de village » découlent en grande part de l'atelier participatif mené en avril 2013 avec les élus, les habitants et des techniciens.

Quasiment l'intégralité de la zone est concernée par le périmètre de l'Eglise inscrite comme Monument Historique et créant une servitude. Dans cette partie toutes les demandes de permis de construire sont soumises au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au pétitionnaire de consulter le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) avant le dépôt du Permis de Construire.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- *par la servitude AC1 (Protection des monuments historiques) avec le Périmètre de Protection Modifié (PPM) de l'Eglise paroissiale*
- *par la servitude AS1 (périmètre de protection éloigné) « Source du Lez »*
- *par le périmètre de protection éloigné du « captage des Méjanel »*
- *par des Emplacements Réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage règlementaire du PLU*
- *par des éléments remarquables à protéger au titre des L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement.*
- *par une zone de présomption de prescriptions archéologiques*
- *par l'Obligation Légale de Débroussaillement (Arrêté Préfectoral n° DDTM34-2013-03-02999 du 11 Mars 2013)*
- *par les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) annexées au présent règlement (Annexe n°7)*

NB : *Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.*

Concernant les articles n°6 et n°7, les règles d'implantation des constructions sont difficiles à rédiger d'une part par rapport aux voies et emprises publiques et d'autre part par rapport aux limites séparatives. Ces implantations des nouvelles constructions sont donc régies par les documents règlementaires et prescriptifs graphiques c'est-à-dire les plans de zonage (DOCUMENT 3-2a et 3-2b) et par le schéma d'aménagement de l'OAP n°1 (DOCUMENT 5-1).

ARTICLE 1 - UC : « OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES »

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

1) les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole ou forestière dans toute la zone
2) les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
3) le stationnement de caravanes isolées, camping cars ; maisons mobiles.
4) les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
5) les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
6) les villages vacances
7) les dépôts et stockages à l'air libre de quelque nature que ce soit : vieilles ferrailles, véhicules épaves, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition…
8) les carrières
9) les piscines

ARTICLE 2 - UC : « OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES »

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions :

1) les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôts et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à la condition d'être compatibles avec les principes de l'OAP n°1 « Cœur de village » (notamment le principe d'alignement obligatoire des constructions par rapport aux logements sociaux existants)
2) les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôts sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la zone et notamment de ne pas générer de nuisance significative pour le voisinage.
3) les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

ARTICLE 3 - UC : « ACCES ET VOIRIE »

1) Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par un accès sur voie existante. Les nouveaux accès sur la RD109E2 sont interdits.

2) Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

4) La largeur des accès est fixée à :
   - 6 mètres minimum pour les accès qui desservent moins de 600 m² de ~~superficie~~ surface de plancher construite ou constructible pour des constructions destinées à l'habitation
   - 8 mètres minimum pour les accès qui desservent plus de 600 m² de ~~superficie~~ surface de plancher construite ou constructible pour des constructions destinées à l'habitation
   - 8 mètres minimum pour les accès qui desservent des constructions à vocation d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et à la fonction d'entrepôt.

5) Un alignement sur les clôtures des parcelles limitrophes est exigé afin d'harmoniser les profils des voies avec l'existant.

6) Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE 4 - UC : « DESSERTE PAR LES RESEAUX »

Eau potable

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

Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes et qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de cuves ou rejets de pompe à chaleur, ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées. Sont également interdits, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Les broyeurs d'évier sont interdits.

En l'absence d'un dispositif d'épuration efficace et d'un raccordement au réseau public collectif d'assainissement aucun permis de construire ne pourra être délivré.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Pluvial

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation (hors bassin d'orage) des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil mais doivent compenser l'imperméabilisation des sols au moyen d'une rétention en bassin d'orage d'un volume égal à 100 litres par m² imperméabilisé et dont l'évacuation se fera progressivement. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

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

La zone non aedificandi, le long des cours d'eau et des fossés dans laquelle l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sont fixées à 3 mètres de part et d'autre des bords des fossés.

Dans le cadre du réaménagement ou de la création d'ouvrages voués à la gestion du pluvial, la réalisation de ponts et de fossés est à privilégiée par rapport à celle de busage.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Collecte des déchets

Il est exigé :

- ✓ pour les constructions réalisées « au coup par coup » : la création d'un emplacement d'une superficie minimale de 1 m² dédié au rangement de la poubelle et qui ne gêne pas la circulation
- ✓ dans le cadre des opérations d'aménagement : la création d'un point de collecte commun sous réserve de l'Avis de la Communauté de Communes (gestionnaire)

ARTICLE 5 - UC : « CARACTERISTIQUES DES TERRAINS »

Néant.

ARTICLE 6 - UC : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES »

Les constructions qui font l'objet d'une obligation d'alignement dans l'OAP n°1 et sur le plan de zonage doivent être édifiées en ordre continu.

ARTICLE 7 - UC : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES »

Les constructions qui font l'objet d'une obligation d'alignement dans l'OAP n°1 et sur le plan de zonage doivent être édifiées en ordre continu.

ARTICLE 8 - UC : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE »

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance minimale horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE 9 - UC : « EMPRISE AU SOL »

Néant.

ARTICLE 10 - UC : « HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS »

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Si la construction ne fait pas l'objet d'une surélévation de 40 cm par rapport au terrain naturel (Cf. Titre I « Dispositions Générales » § « Vide sanitaire et surélévation des constructions »), la hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 mètres.

ARTICLE 11 - UC : « ASPECT EXTERIEUR »

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Généralités

La zone étant presque intégralement couverte par le Périmètre de Protection Modifié des monuments historiques, la plupart des constructions ou autres modes d'occupation des sols peuvent être soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les annexes (garages, abris, barbecues, ...) doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et doivent être traités avec le même aspect de finition que la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, pan de bois, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment, … ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs des façades doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement et pièce spécifique du PLU).

Afin de garantir un caractère d'ensemble pour cette zone, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1) Menuiseries

En cas d'utilisation du bois, celui-ci sera peint.

2) Clôtures

Les clôtures, y compris portail et portillons, seront conçus de façon à permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les clôtures doivent présenter une perméabilité minimale de 95% à partir du sol.

a) Clôtures en limite du domaine public :

Sont admises :

- une simple haie d'essences locales variées et rustiques d'une hauteur maximum de 2 mètres
- un alignement d'arbres ou d'arbustes rustiques d'une hauteur maximum de 2 mètres
- un muret en pierre ou en apparence pierre de 50 centimètres de hauteur maximum accompagné sur la parcelle d'une haie ou d'arbustes d'essences locales rustiques, d'une hauteur maximum de 2 mètres à la condition de réaliser une étude hydraulique/topographique sur le terrain concerné et que cette dernière conclut à la faisabilité d'un aménagement permettant le libre écoulement des eaux de ruissellement.

b) Clôtures entre parcelles :

Est admise :

- une haie d'essences variées et rustiques ou un alignement d'arbres d'une hauteur maximum de 2 mètres doublé d'un grillage.

3) Portail d'accès et barrières

L'ouverture des portes, portails et barrières devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle ou par le biais d'un système coulissant.

ARTICLE 12 - UC : « STATIONNEMENT »

Prescriptions générales :

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

Les aires de stationnement (places de stationnement et voie) doivent être non imperméabilisées.

Il doit être aménagé :

a) pour les constructions à usage d'habitation et la création d'un nouveau logement dans une construction existante : 2,5 places de stationnement, arrondies à l'entier supérieur, pour véhicule motorisé à 4 roues hors garage par logement. Dans le cas de la réalisation de plus de deux logements, les places de stationnement doivent être groupées.

b) pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ou la création de 2 logements ou plus dans des constructions existantes : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par logement et un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues ou remorque à partir de 10 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 20 emplacements de vélos simples au-delà.

La superficie minimale de cet espace sera de 3 m² et de 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

c) pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues est exigée par chambre. Dans le cas de la réalisation de plus de deux chambres, les places de stationnement doivent être groupées.

d) pour les constructions destinées au commerce : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues pour 25 m² de surface de plancher.

e) pour les constructions destinées aux bureaux : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues pour 50 m² de surface de plancher.

f) pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux groupant au moins deux bureaux ou la création de 2 bureaux ou plus dans des constructions existantes : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par bureau et un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues ou remorque à partir de 20 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 30 emplacements de vélos simples au-delà.

La superficie minimale de cet espace sera de 1,5 % de la surface de plancher de l'immeuble de bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

ARTICLE 13 - UC : « ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS »

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'un arbre par 50 m² de surface libre ou de places de stationnement et doivent être non imperméabilisés.

ARTICLE 14 - UC : « PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES »

Les constructions doivent respecter la règlementation en vigueur relative aux performances énergétiques et environnementales.

ARTICLE 15 -UC : « COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES »

Les constructions doivent respecter la règlementation en vigueur relative aux communications électroniques.

CHAPITRE 4 : ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à des extensions pavillonnaires récentes et accueille le cimetière et son extension.

Elle se localise entre la RD109^{E2} au Sud, le chemin des Processions et des Colombiers à l'Est, le chemin du Triadou au Nord et le chemin du Poulaillou prolongé par le chemin des Crouzettes à l'Ouest.

Elle couvre environ 15 hectares. Son aménagement est « délicat » (multitude de propriétés avec accès particuliers, absence de maillage et de voies transversales, chemins de desserte de petits gabarits, dysfonctionnements liés au pluvial et ruissellements importants lors des épisodes cévenols).

Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation porte également partiellement sur la zone UB en bord de RD109^{E2} pour englober intégralement les chemins qui doivent faire l'objet d'élargissement dans le cadre du ou des futurs aménagements.

La partie Sud-Ouest de la zone UD est concernée par le périmètre de l'Eglise inscrite comme Monument Historique et créant une servitude. Toutes les demandes de permis de construire y sont soumises au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au pétitionnaire de consulter le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) avant le dépôt du Permis de Construire.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- *par la servitude AC1 (Protection des monuments historiques) avec le Périmètre de Protection Modifié (PPM) de l'Eglise paroissiale*
- *par la servitude AS1 (périmètre de protection éloigné) « Source du Lez »*
- *par le périmètre de protection éloigné du « captage des Méjanel »*
- *par des Emplacements Réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage règlementaire du PLU*
- *par un élément remarquable à protéger au titre des L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement.*
- *par l'Obligation Légale de Débroussaillement (Arrêté Préfectoral n° DDTM34-2013-03-02999 du 11 Mars 2013)*
- *par les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) annexées au présent règlement (Annexe n°7)*

NB : *Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.*

ARTICLE 1 - UD : « OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES »

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et des piscines et à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - UD : « OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES »

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions :

1) Les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôts sont autorisées sous réserve :
   a) d'être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement (d'ensemble),
   b) d'être compatibles avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur la zone
   c) de ne pas créer de nouveaux accès et de mutualiser ces derniers
   d) que :
      - ✓ dans le cas de parcelles desservies à partir des 7 accès identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :
        - soit réalisée au moins une voie transversale ouverte au public, c'est-à-dire d'un chemin à un autre, en utilisant au moins 2 des 7 accès représentés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et que cette voie soit accompagnée d'un dispositif de gestion du pluvial (fossés avec bassin de rétention ou « noues paysagères »),
        - les portions de chemins (des Processions, de Colombiers, du Triadou, du Poulaillou, des Crouzettes ou de la Faïsse) permettant de rejoindre la RD109^{E2} à partir des accès utilisés pour la création d'une voie transversale ouverte au public fassent une largeur de 8 mètres ou soit accompagné d'un cheminement « doux ». Une largeur de 6 mètres est tolérée en cas d'impossibilités techniques
      - ✓ dans le cas de parcelles non desservies à partir des 7 accès identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :
        - les portions de chemins (des Processions, de Colombiers, du Triadou, du Poulaillou, des Crouzettes ou de la Faïsse) permettant de rejoindre la RD109^{E2} à partir des chemins d'accès aux nouvelles constructions fassent une largeur de 8 mètres ou soit accompagné d'un cheminement « doux ». Une largeur de 6 mètres est tolérée en cas d'impossibilités techniques
   e) en sus, seulement pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôts d'être compatibles avec la zone et notamment de ne pas générer de nuisance significative pour le voisinage
2) toutes les autres constructions que celles destinées à l'habitation doivent présenter une harmonie avec ces dernières concernant leur aspect extérieur (nuancier de couleurs, tuiles, …)
3) les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

ARTICLE 3 - UD : « ACCES ET VOIRIE »

1) Tout nouvel accès sur la route départementale et sur l'ensemble des voies publiques est interdit.
2) Les modifications éventuelles des accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
4) La largeur des accès est fixée à :
   - 6 mètres minimum pour les accès qui desservent moins de 600 m² de ~~superficie~~ surface de plancher construite ou constructible pour des constructions destinées à l'habitation
   - 8 mètres minimum pour les accès qui desservent plus de 600 m² de ~~superficie~~ surface de plancher construite ou constructible pour des constructions destinées à l'habitation
   - 8 mètres minimum pour les accès qui desservent des constructions à vocation d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et à la fonction d'entrepôt.
5) La création d'impasse est interdite
6) Un alignement sur les clôtures des parcelles limitrophes est exigé afin d'harmoniser les profils des voies avec l'existant.
7) Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
8) Les nouvelles voies devront être accompagnée d'un dispositif de gestion du pluvial (fossés avec bassin de rétention ou « noues paysagères ») avec des plantations.

ARTICLE 4 - UD : « DESSERTE PAR LES RESEAUX »

Eau potable

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

Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes et qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de cuves ou rejets de pompe à chaleur, ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées. Sont également interdits, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Les broyeurs d'évier sont interdits.

En l'absence d'un dispositif d'épuration efficace et d'un raccordement au réseau public collectif d'assainissement aucun permis de construire ne pourra être délivré.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Pluvial

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation (hors bassin d'orage) des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil mais doivent compenser l'imperméabilisation des sols au moyen d'une rétention en bassin d'orage d'un volume égal à 100 litres par m² imperméabilisé et dont l'évacuation se fera progressivement. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

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

La zone non aedificandi, le long des cours d'eau et des fossés dans laquelle l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sont fixées à 3 mètres de part et d'autre des bords des fossés.

Dans le cadre du réaménagement ou de la création d'ouvrages voués à la gestion du pluvial, la réalisation de ponts et de fossés est à privilégiée par rapport à celle de busage.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Collecte des déchets

Il est exigé :

- ✓ pour les constructions réalisées « au coup par coup » : la création d'un emplacement d'une superficie minimale de 1 m² dédié au rangement de la poubelle et qui ne gêne pas la circulation
- ✓ dans le cadre des opérations d'aménagement : la création d'un point de collecte commun sous réserve de l'Avis de la Communauté de Communes (gestionnaire)

ARTICLE 5 - UD : « CARACTERISTIQUES DES TERRAINS »

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf, s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines

ARTICLE 6 - UD : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES »

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- ✓ lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- ✓ lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées

Les piscines peuvent être implantées en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE 7 - UD : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES »

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un des cas suivants :

- ✓ lorsque les constructions ne dépassent pas 4 mètres de hauteur totale et que le cumul de leurs longueurs mesuré le long de la limite séparative n'excède pas 10 mètres
- ✓ lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement identique
- ✓ dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération, ou seuls peuvent s'appliquer les 2 cas précédents
- ✓ lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale

Les piscines peuvent être implantées en respectant un recul minimal de 2 m par rapport à la limite.

ARTICLE 8 - UD : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE »

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance minimale horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 9 - UD : « EMPRISE AU SOL »

Dans le secteur UD l'emprise au sol est règlementée en fonction du gabarit des voies de desserte :

a) pour les terrains desservis par des voies dont la largeur est de 8 mètres ou plus, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération

b) pour les terrains desservis par des voies dont la largeur est comprise entre 8 mètres et 6 mètres, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération

c) pour les terrains desservis par une voie dont la largeur est inférieure à 6 mètres, toute nouvelle construction est interdite ~~et~~ ou l'emprise au sol des constructions initiales à la date d'approbation du PLU (travaux d'extensions) peut être augmentée de 20%

ARTICLE 10 - UD : « HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS »

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Si la construction ne fait pas l'objet d'une surélévation de 40 cm par rapport au terrain naturel (Cf. Titre I « Dispositions Générales » § « Vide sanitaire et surélévation des constructions »), la hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 mètres.

ARTICLE 11 - UD : « ASPECT EXTERIEUR »

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Généralités

La zone étant partiellement couverte par le périmètre de protection des monuments historiques, certaines constructions ou autres modes d'occupation des sols peuvent être soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les annexes (garages, abris, barbecues, ...) doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et doivent être traités avec le même aspect de finition que la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, pan de bois, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment, … ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs des façades doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement et pièce spécifique du PLU).

Afin de garantir un caractère d'ensemble pour cette zone, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1) Menuiseries

En cas d'utilisation du bois, celui-ci sera peint.

2) Clôtures

Les clôtures, y compris portail et portillons, seront conçus de façon à permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les clôtures doivent présenter une perméabilité minimale de 95% à partir du sol.

a) Clôtures en limite du domaine public :

Sont admises :

- une simple haie d'essences locales variées et rustiques d'une hauteur maximum de 2 mètres
- un alignement d'arbres ou d'arbustes rustiques d'une hauteur maximum de 2 mètres
- un grillage doublé d'une haie d'essences locales variées et rustiques d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- un muret enduit de 80 centimètres de hauteur maximum accompagné sur la parcelle d'une haie ou d'arbustes d'essences locales rustiques, d'une hauteur maximum de 2 mètres à la condition de réaliser une étude hydraulique/topographique sur le terrain concerné et que cette dernière conclut à la faisabilité d'un aménagement permettant le libre écoulement des eaux de ruissellement.
- un mur plein de 1,80 mètre maximum et 0,80 mètres minimum s'il est en en continuité de la construction, s'il a le même enduit (même matière, même couleur) et à la condition de réaliser une étude hydraulique/topographique sur le terrain concerné et que cette dernière conclut à la faisabilité d'un aménagement permettant le libre écoulement des eaux de ruissellement.

b) Clôtures entre parcelles :

Est admise :

- une haie d'essences variées et rustiques ou un alignement d'arbres d'une hauteur maximum de 2 mètres doublé d'un grillage.

3) Portail d'accès et barrières

L'ouverture des portes, portails et barrières devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle ou par le biais d'un système coulissant.

ARTICLE 12 - UD : « STATIONNEMENT »

Prescriptions générales :

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

Les aires de stationnement (places de stationnement et voie) doivent être non imperméabilisées.

Il doit être aménagé :

a) pour les constructions à usage d'habitation et la création d'un nouveau logement dans une construction existante : 2,5 places de stationnement, arrondies à l'entier supérieur, pour véhicule motorisé à 4 roues hors garage par logement. Dans le cas de la réalisation de plus de deux logements, les places de stationnement doivent être groupées.

b) pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ou la création de 2 logements ou plus dans des constructions existantes : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par logement et un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues ou remorque à partir de 10 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 20 emplacements de vélos simples au-delà.

La superficie minimale de cet espace sera de 3 m² et de 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

c) pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues est exigée par chambre. Dans le cas de la réalisation de plus de deux chambres, les places de stationnement doivent être groupées.

d) pour les constructions destinées au commerce : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues pour 25 m² de surface de plancher.

e) pour les constructions destinées aux bureaux : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues pour 50 m² de surface de plancher.

f) pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux groupant au moins deux bureaux ou la création de 2 bureaux ou plus dans des constructions existantes : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par bureau et un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues ou remorque à partir de 20 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 30 emplacements de vélos simples au-delà.

La superficie minimale de cet espace sera de 1,5 % de la surface de plancher de l'immeuble de bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

ARTICLE 13 - UD : « ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS »

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'un arbre par 50 m² de surface libre ou de places de stationnement et doivent être non imperméabilisés.

Tous les terrains construits doivent comporter au moins 20% de leur superficie réservée en espaces libres.

Dans le cas d'opérations d'aménagement et de la réalisation de lotissement, ces espaces libres et dédiés aux plantations peuvent être mutualisés pour créer des espaces communs et publics.

Toute construction et tout aménagement doit être précédé d'un recensement des arbres avec un remplacement à l'identique des arbres de haute tige en cas d'abattage.

ARTICLE 14 - UD : « PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES »

Les constructions doivent respecter la règlementation en vigueur relative aux performances énergétiques et environnementales.

ARTICLE 15 -UD : « COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES »

Les constructions doivent respecter la règlementation en vigueur relative aux communications électroniques.

CHAPITRE 4 : ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone d'activités économiques du « Patus » (artisanat, industrie, entrepôts).

Elle pourra accueillir de nouvelles activités après la réalisation par la collectivité des divers équipements manquants. Cependant, par anticipation sur la réalisation par la commune des équipements publics manquants, ces activités peuvent s'y implanter sous certaines conditions.

La proximité de la source "la Fleurette" imposant des précautions particulières d'évacuation des eaux usées et des effluents, toute demande d'implantation d'activités sera soumise à l'avis de l'autorité sanitaire.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- *par la servitude AS1 (périmètre de protection éloigné) « Source du Lez »*
- *par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'incendies de Forêts (PPRiF) approuvé par Arrêté Préfectoral du 21/03/2005(Zone B2 : constructions autorisées sous prescriptions)*
- *par un tronçon de la RD17 classé en catégorie 3 « secteur affecté par le bruit » avec une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure où certaines potentielles constructions nécessiteront une isolation acoustique renforcée*
- *par l'Obligation Légale de Débroussaillement (Arrêté Préfectoral n° DDTM34-2013-03-02999 du 11 Mars 2013)*
- *par les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) annexées au présent règlement (Annexe n°7)*

NB : *Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.*

ARTICLE 1 - UE : « OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES »

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

1) les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier et à l'exploitation agricole ou forestière dans toute la zone.
2) les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
3) le stationnement de caravanes isolées, camping cars ; maisons mobiles
4) les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
5) les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
6) les villages vacances
7) les dépôts et stockages à l'air libre de quelque nature que ce soit : vieilles ferrailles, véhicules épaves, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition…
8) les carrières
9) les piscines

ARTICLE 2 - UE : « OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES »

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions :

1) les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes :
   - ✓ si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone
   - ✓ si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées
2) les constructions et installations destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôts sont autorisées sous réserve :
   - ✓ d'être compatible avec les dispositions de protection du captage de la source de la « Fleurette »
   - ✓ d'être sur un terrain dont la superficie minimale est fixée à 5 000m²
3) les extensions et travaux d'aménagement des constructions existantes à condition :
   - ✓ d'être en continuité des bâtiments existants
   - ✓ de se limiter au maximum de 20% de la superficie de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU
   - ✓ de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
4) les affouillements et les exhaussements des sols ne sont autorisés qu'à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

ARTICLE 3 - UE : « ACCES ET VOIRIE »

Accès

Tout nouvel accès sur la route départementale est interdit.

Les changements d'usage des accès existants sont interdits sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes

Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- ✓ la visibilité soit assurée sur une distance de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe, situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.
- ✓ les véhicules puissent rentrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres sur la voie

Voirie

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

L'emprise est de 8 mètres minimum pour desservir toute activité commerciale ou artisanale.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies, (aussi bien publiques que privées), doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les voies en impasse n'excéderont pas une longueur de 100 mètres et devront se terminer par un rond point (rayon intérieur minimum des tournants 11 mètres).

ARTICLE 4 - UE : « DESSERTE PAR LES RESEAUX »

Sauf lorsque la nature, la destination et l'usage de la construction ne justifient pas de façon pertinente cette obligation, tout immeuble ou installation doit être raccordé aux réseaux publics.

Eau potable

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

Assainissement

La zone UE relève de l'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public collectif d'assainissement. En l'absence d'un dispositif d'épuration efficace et d'un raccordement au réseau public collectif d'assainissement aucun permis de construire ne pourra être délivré.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (Code de la Santé Publique).

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Pluvial

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation (hors bassin d'orage) des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil mais doivent compenser l'imperméabilisation des sols au moyen d'une rétention en bassin d'orage d'un volume égal à 100 litres par m² imperméabilisé et dont l'évacuation se fera progressivement. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

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

La zone non aedificandi, le long des cours d'eau et des fossés dans laquelle l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sont fixées à 3 mètres de part et d'autre des bords des fossés.

Dans le cadre du réaménagement ou de la création d'ouvrages voués à la gestion du pluvial, la réalisation de ponts et de fossés est à privilégiée par rapport à celle de busage.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE 5 - UE : « CARACTERISTIQUES DES TERRAINS »

La superficie minimum d'une parcelle pour être constructible est fixée à 5000 m².

ARTICLE 6 - UE : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES »

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- ✓ 25 mètres de l'axe de la RD 17
- ✓ 15 mètres de l'axe des autres voies publiques

Pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux, les distances indiquées sont portées à 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 17 et à 25 mètres pour les autres voies publiques.

Les portails doivent être implantés à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE 7 - UE : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES »

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres et de 10 mètres en limite de zone.

ARTICLE 8 - UE : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE »

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

ARTICLE 9 - UE : « EMPRISE AU SOL »

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain recevant une activité.

ARTICLE 10 - UE : « HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS »

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions destinées à l'habitation autorisées dans la zone ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur des autres constructions autorisées ne peut excéder 10,5 mètres.

Si la construction ne fait pas l'objet d'une surélévation de 40 cm par rapport au terrain naturel (Cf. Titre I « Dispositions Générales » § « Vide sanitaire et surélévation des constructions »), la hauteur des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder 8,50 mètres et celle des autres constructions ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE 11 - UE : « ASPECT EXTERIEUR »

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

ARTICLE 12 - UE : « STATIONNEMENT »

Prescriptions générales :

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

Pour le fonctionnement des établissements, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service. Les surfaces nécessaires à l'accueil des visiteurs doivent être aménagées, ainsi que celles nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

En plus des places de stationnement demandées en fonction des superficies de plancher déterminées selon les destinations des constructions, s'ajoute pour le personnel une place de stationnement pour 1 emploi.

Les aires de stationnement doivent être non clôturées et contiguës à l'entrée principale de la propriété.

Il doit être aménagé :

a) pour les constructions à usage d'habitation : 3 places de stationnement pour véhicule motorisé à 4 roues hors garage par logement.

b) pour les constructions destinées au commerce : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues pour 25 m² de surface de plancher.

c) pour les constructions destinées aux bureaux : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues pour 50 m² de surface de plancher.

d) pour les bâtiments neufs à usage de bureaux groupant au moins deux bureaux ou la création de 2 bureaux ou plus dans des constructions existantes : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par bureau et un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues ou remorque à partir de 20 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 30 emplacements de vélos simples au-delà.

   La superficie minimale de cet espace sera de 1,5 % de la surface de plancher de l'immeuble de bureaux.

   Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

e) pour les constructions destinées à l'industrie : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues pour 80 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13 - UE : « ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS »

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être arborés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50m² de terrain et doivent être non imperméabilisés

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

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

ARTICLE 14 - UE : « PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES »

Les constructions doivent respecter la règlementation en vigueur relative aux performances énergétiques et environnementales.

ARTICLE 15 -UE : « COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES »

Les constructions doivent respecter la règlementation en vigueur relative aux communications électroniques.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISEES

CHAPITRE 1 : ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est localisée au Sud de l'urbanisation, en bordure de la RD109^{E2} et entre les chemins de « Clapiers » et de « Bellevue ».

Elle est destinée à accueillir de l'habitat mais aussi des activités compatibles pour bénéficier de la proximité de la route départementale.

Elle couvre environ 1,85 hectares (1,4 hectares en excluant les parcelles accueillant un transformateur électrique et une construction).

Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- *par la servitude AS1 (périmètre de protection éloigné) « Source du Lez »*
- *par le périmètre de protection éloigné du « captage des Méjanel »*
- *par des Emplacements Réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage règlementaire du PLU*
- *par des éléments remarquables à protéger au titre des L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement.*
- *par l'Obligation Légale de Débroussaillement (Arrêté Préfectoral n° DDTM34-2013-03-02999 du 11 Mars 2013)*
- *par les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) annexées au présent règlement (Annexe n°7)*

NB : *Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.*

ARTICLE 1 - AUa : « OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES »

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et des piscines et à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - AUa : « OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES »

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions :

1) les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôts sont autorisées sous réserve :
   a) d'être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement (d'ensemble) portant sur l'intégralité de la zone
   b) d'être compatibles avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur la zone
   c) d'être réalisées dans le cadre d'un programme qui doit prévoir un quota minimal de 20% de logements locatifs sociaux et/ou en accession à la propriété
   d) en sus, seulement pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôts d'être compatibles avec la zone et notamment de ne pas générer de nuisance significative pour le voisinage.
2) toutes les autres constructions que celles destinées à l'habitation doivent présenter une harmonie avec ces dernières concernant leur aspect extérieur (nuancier de couleurs, tuiles,…)
3) les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

ARTICLE 3 - AUa : « ACCES ET VOIRIE »

1) Les nouveaux accès sur la RD109E2 sont interdits.

2) Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

4) La largeur des accès est fixée à 8 mètres :

5) La création d'impasse est interdite

6) Un alignement sur les clôtures des parcelles limitrophes est exigé afin d'harmoniser les profils des voies avec l'existant.

7) Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

8) Les nouvelles voies devront être accompagnée d'un dispositif de gestion du pluvial (fossés avec bassin de rétention ou « noues paysagères ») avec des plantations.

ARTICLE 4 - AUa : « DESSERTE PAR LES RESEAUX »

Eau potable

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

Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées en gravitaire par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes et qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de cuves ou rejets de pompe à chaleur, ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées. Sont également interdits, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Les broyeurs d'évier sont interdits.

En l'absence d'un dispositif d'épuration efficace et d'un raccordement au réseau public collectif d'assainissement aucun permis de construire ne pourra être délivré.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Pluvial

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation (hors bassin d'orage) des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil mais doivent compenser l'imperméabilisation des sols au moyen d'une rétention en bassin d'orage d'un volume égal à 100 litres par m² imperméabilisé et dont l'évacuation se fera progressivement. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

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

La zone non aedificandi, le long des cours d'eau et des fossés dans laquelle l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sont fixées à 3 mètres de part et d'autre des bords des fossés.

Dans le cadre du réaménagement ou de la création d'ouvrages voués à la gestion du pluvial, la réalisation de ponts et de fossés est à privilégiée par rapport à celle de busage.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les travaux concernant les réseaux de voies et/ou de mise en terre du réseau électrique doivent comporter des emplacements en prévision d'une potentielle desserte future par la fibre optique.

Collecte des déchets

Il est exigé :

- ✓ pour les constructions réalisées « au coup par coup » : la création d'un emplacement d'une superficie minimale de 1 m² dédié au rangement de la poubelle et qui ne gêne pas la circulation
- ✓ dans le cadre des opérations d'aménagement : la création d'un point de collecte commun sous réserve de l'Avis de la Communauté de Communes (gestionnaire)

ARTICLE 5 - AUa : « CARACTERISTIQUES DES TERRAINS »

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf, s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE 6 - AUa : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES »

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Le recul obligatoire des constructions et éventuels portails est de 5 mètres par rapport à la RD109[E2].

Les piscines peuvent être implantées en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE 7 - AUa : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES »

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un des cas suivants :

- ✓ lorsque les constructions ne dépassent pas 4 mètres de hauteur totale et que le cumul de leurs longueurs mesuré le long de la limite séparative n'excède pas 10 mètres
- ✓ lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement identique
- ✓ dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération, ou seuls peuvent s'appliquer les 2 cas précédents
- ✓ lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale

Les piscines peuvent être implantées en respectant un recul minimal de 2 m par rapport à la limite.

ARTICLE 8 - AUa : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE »

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance minimale horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 9 - AUa : « EMPRISE AU SOL »

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder ~~20%~~ 25% de la superficie de la zone

ARTICLE 10 - AUa : « HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS »

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Si la construction ne fait pas l'objet d'une surélévation de 40 cm par rapport au terrain naturel (Cf. Titre I « Dispositions Générales » § « Vide sanitaire et surélévation des constructions »), la hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 mètres.

ARTICLE 11 - AUa : « ASPECT EXTERIEUR »

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Généralités

La zone étant partiellement couverte par le périmètre de protection des monuments historiques, certaines constructions ou autres modes d'occupation des sols peuvent être soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les annexes (garages, abris, barbecues, ...) doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et doivent être traités avec le même aspect de finition que la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, pan de bois, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment, … ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs des façades doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement et pièce spécifique du PLU).

Afin de garantir un caractère d'ensemble pour cette zone, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1) Menuiseries

En cas d'utilisation du bois, celui-ci sera peint.

2) Clôtures

Les clôtures, y compris portail et portillons, seront conçus de façon à permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les clôtures doivent présenter une perméabilité minimale de 95% à partir du sol.

a) Clôtures en limite du domaine public :

Sont admises :

- une simple haie d'essences locales variées et rustiques d'une hauteur maximum de 2 mètres
- un alignement d'arbres ou d'arbustes rustiques d'une hauteur maximum de 2 mètres
- un grillage doublé d'une haie d'essences locales variées et rustiques d'une hauteur maximum de 2 mètres
- un muret enduit de 80 centimètres de hauteur maximum accompagné sur la parcelle d'une haie ou d'arbustes d'essences locales rustiques, d'une hauteur maximum de 2 mètres à la condition de réaliser une étude hydraulique/topographique sur le terrain concerné et que cette dernière conclut à la faisabilité d'un aménagement permettant le libre écoulement des eaux de ruissellement
- un mur plein de 1,80 mètre maximum et 0,80 mètres minimum s'il est en en continuité de la construction, s'il a le même enduit (même matière, même couleur) et à la condition de réaliser une étude hydraulique/topographique sur le terrain concerné et que cette dernière conclut à la faisabilité d'un aménagement permettant le libre écoulement des eaux de ruissellement.

b) Clôtures entre parcelles :

Est admise :

- une haie d'essences variées et rustiques ou un alignement d'arbres d'une hauteur maximum de 2 mètres doublé d'un grillage.

3) Portail d'accès et barrières

L'ouverture des portes, portails et barrières devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle ou par le biais d'un système coulissant.

ARTICLE 12 - AUa : « STATIONNEMENT »

Prescriptions générales :

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

Les aires de stationnement (places de stationnement et voie) doivent être non imperméabilisées.

Un emplacement équipé de gaines, câblages et dispositifs de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables doit être réalisé.

Il doit être aménagé :

a) pour les constructions à usage d'habitation et la création d'un nouveau logement dans une construction existante : 2,5 places de stationnement, arrondies à l'entier supérieur, pour véhicule motorisé à 4 roues hors garage par logement. Dans le cas de la réalisation de plus de deux logements, les places de stationnement doivent être groupées.

c) pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ou la création de 2 logements ou plus dans des constructions existantes : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par logement et un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues ou remorque à partir de 10 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 20 emplacements de vélos simples au-delà.

La superficie minimale de cet espace sera de 3 m² et de 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

d) pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues est exigée par chambre. Dans le cas de la réalisation de plus de deux chambres, les places de stationnement doivent être groupées.

e) pour les constructions destinées au commerce : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues pour 25 m² de surface de plancher.

f) pour les constructions destinées aux bureaux : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues pour 50 m² de surface de plancher.

g) pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux groupant au moins deux bureaux ou la création de 2 bureaux ou plus dans des constructions existantes : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par bureau et un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues ou remorque à partir de 20 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 30 emplacements de vélos simples au-delà.

La superficie minimale de cet espace sera de 1,5 % de la surface de plancher de l'immeuble de bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

ARTICLE 13 - AUa : « ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS »

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'un arbre par 50 m² de surface libre ou de places de stationnement et doivent être non imperméabilisés.

Tous les terrains construits doivent comporter au moins 15% de leur superficie réservée en espaces libres.

Dans le cas d'opérations d'aménagement et de la réalisation de lotissement, ces espaces libres et dédiés aux plantations peuvent être mutualisés pour créer des espaces communs et publics.

ARTICLE 14 - AUa : « PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES »

Les constructions doivent respecter la règlementation en vigueur relative aux performances énergétiques et environnementales.

ARTICLE 15 - AUa : « COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES »

Les travaux concernant les réseaux de voies et/ou de mise en terre du réseau électrique doivent comporter des emplacements en prévision d'une potentielle desserte future par la fibre optique.

Les constructions doivent respecter la règlementation en vigueur relative aux communications électroniques.

CHAPITRE 2 : ZONE AUb

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone se situe au Sud-Ouest de l'urbanisation entre chemin de Garaste, rue des puits et chemin de service à l'Est & garrigue à l'Ouest.

Elle est destinée à accueillir de l'habitat mais aussi des activités compatibles.

Elle couvre environ 2,3 hectares dont 1 hectare environ disponible pour de la construction. En effet, la zone englobe des constructions existantes, des projets en cours ou à venir notamment pour assurer la gestion du pluvial, un projet de création d'un espace « vert », ….

Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone est intégralement concernée par le périmètre de l'Eglise inscrite comme Monument Historique et créant une servitude. Dans cette partie toutes les demandes de permis de construire sont soumises au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au pétitionnaire de consulter le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) avant le dépôt du Permis de Construire.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- *par la servitude AC1 (Protection des monuments historiques) avec le Périmètre de Protection Modifié (PPM) de l'Eglise paroissiale*
- *par la servitude AS1 (périmètre de protection éloigné) « Source du Lez »*
- *par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'incendies de Forêts (PPRiF) approuvé par Arrêté Préfectoral du 21/03/2005(Zone B2 : constructions autorisées sous prescriptions mais aussi A : nouvelles constructions interdites sur l'emprise du bassin de rétention prévu dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation)*
- *par des Emplacements Réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage règlementaire du PLU*
- *par des éléments remarquables à protéger au titre des L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement*
- *par une zone de présomption de prescriptions archéologiques*
- *par l'Obligation Légale de Débroussaillement (Arrêté Préfectoral n° DDTM34-2013-03-02999 du 11 Mars 2013)*
- *par les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) annexées au présent règlement (Annexe n°7)*

NB : *Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.*

ARTICLE 1 - AUb : « OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES »

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et des piscines et à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - AUb : « OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES »

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions :

1) les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôts sont autorisées sous réserve :
   a) d'être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement (d'ensemble) portant sur l'intégralité de la zone
   b) d'être compatibles avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur la zone
   c) d'être réalisées dans le cadre d'un programme qui doit prévoir un quota minimal de 33% de logements locatifs sociaux et/ou en accession à la propriété
   d) en sus, seulement pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôts d'être compatibles, avec la zone et notamment de ne pas générer de nuisance significative pour le voisinage.
2) toutes les autres constructions que celles destinées à l'habitation doivent présenter une harmonie avec ces dernières concernant leur aspect extérieur (nuancier de couleurs, tuiles,…)
3) les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

ARTICLE 3 - AUb : « ACCES ET VOIRIE »

1) Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
3) La largeur des accès est fixée à 8 mètres
4) La création d'impasse est interdite
5) Un alignement sur les clôtures des parcelles limitrophes est exigé afin d'harmoniser les profils des voies avec l'existant.
6) Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
7) Les nouvelles voies devront être accompagnée d'un dispositif de gestion du pluvial (fossés avec bassin de rétention ou « noues paysagères ») avec des plantations.

ARTICLE 4 - AUb : « DESSERTE PAR LES RESEAUX »

Eau potable

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

Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes et qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de cuves ou rejets de pompe à chaleur, ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées. Sont également interdits, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Les broyeurs d'évier sont interdits.

En l'absence d'un dispositif d'épuration efficace et d'un raccordement au réseau public collectif d'assainissement aucun permis de construire ne pourra être délivré.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Pluvial

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation (hors bassin d'orage) des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil mais doivent compenser l'imperméabilisation des sols au moyen d'une rétention en bassin d'orage d'un volume égal à 100 litres par m² imperméabilisé et dont l'évacuation se fera progressivement. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

La zone non aedificandi, le long des cours d'eau et des fossés dans laquelle l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sont fixées à 3 mètres de part et d'autre des bords des fossés.

Dans le cadre du réaménagement ou de la création d'ouvrages voués à la gestion du pluvial, la réalisation de ponts et de fossés est à privilégiée par rapport à celle de busage.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les travaux concernant les réseaux de voies et/ou de mise en terre du réseau électrique doivent comporter des emplacements en prévision d'une potentielle desserte future par la fibre optique.

Collecte des déchets

Il est exigé :

- ✓ pour les constructions réalisées « au coup par coup » : la création d'un emplacement d'une superficie minimale de 1 m² dédié au rangement de la poubelle et qui ne gêne pas la circulation
- ✓ dans le cadre des opérations d'aménagement : la création d'un point de collecte commun sous réserve de l'Avis de la Communauté de Communes (gestionnaire)

ARTICLE 5 - AUb : « CARACTERISTIQUES DES TERRAINS »

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf, s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE 6 - AUb : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES »

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Lorsque les constructions sont édifiées à l'alignement de voie, des ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent être réalisées de ce côté de la construction.

Les piscines peuvent être implantées en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE 7 - AUb : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES »

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un des cas suivants :

- ✓ lorsque les constructions ne dépassent pas 4 mètres de hauteur totale et que le cumul de leurs longueurs mesuré le long de la limite séparative n'excède pas 10 mètres
- ✓ lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement identique
- ✓ dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération, ou seuls peuvent s'appliquer les 2 cas précédents
- ✓ lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale

Les piscines peuvent être implantées en respectant un recul minimal de 2 m par rapport à la limite.

ARTICLE 8 - AUb : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE »

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance minimale horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 9 - AUb : « EMPRISE AU SOL »

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder ~~10%~~ 15% de la superficie de la zone.

ARTICLE 10 - AUb : « HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS »

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Si la construction ne fait pas l'objet d'une surélévation de 40 cm par rapport au terrain naturel (Cf. Titre I « Dispositions Générales » § « Vide sanitaire et surélévation des constructions »), la hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 mètres.

ARTICLE 11 - AUb : « ASPECT EXTERIEUR »

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Généralités

La zone étant entièrement couverte par le périmètre de protection des monuments historiques, toute construction ou autre mode d'occupation des sols est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les annexes (garages, abris, barbecues, ...) doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et doivent être traités avec le même aspect de finition que la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, pan de bois, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment, … ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs des façades doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement et pièce spécifique du PLU).

Afin de garantir un caractère d'ensemble pour cette zone, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1) Menuiseries

En cas d'utilisation du bois, celui-ci sera peint.

2) Clôtures

Les clôtures, y compris portail et portillons, seront conçus de façon à permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les clôtures doivent présenter une perméabilité minimale de 95% à partir du sol.

a) Clôtures en limite du domaine public :

Sont admises :

- une simple haie d'essences locales variées et rustiques d'une hauteur maximum de 2 mètres
- un alignement d'arbres ou d'arbustes rustiques d'une hauteur maximum de 2 mètres
- un grillage doublé d'une haie d'essences locales variées et rustiques d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- un muret enduit de 80 centimètres de hauteur maximum accompagné sur la parcelle d'une haie ou d'arbustes d'essences locales rustiques, d'une hauteur maximum de 2 mètres à la condition de réaliser une étude hydraulique/topographique sur le terrain concerné et que cette dernière conclut à la faisabilité d'un aménagement permettant le libre écoulement des eaux de ruissellement.
- un mur plein de 1,80 mètre maximum et 0,80 mètres minimum s'il est en en continuité de la construction, s'il a le même enduit (même matière, même couleur) et à la condition de réaliser une étude hydraulique/topographique sur le terrain concerné et que cette dernière conclut à la faisabilité d'un aménagement permettant le libre écoulement des eaux de ruissellement.

b) Clôtures entre parcelles :

Est admise :

- une haie d'essences variées et rustiques ou un alignement d'arbres d'une hauteur maximum de 2 mètres doublé d'un grillage.

3) Portail d'accès et barrières

L'ouverture des portes, portails et barrières devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle ou par le biais d'un système coulissant.

ARTICLE 12 - AUb : « STATIONNEMENT »

Prescriptions générales :

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

Les aires de stationnement (places de stationnement et voirie) doivent être non imperméabilisées.

Un emplacement équipé de gaines, câblages et dispositifs de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables doit être réalisé ainsi qu'une aire de stationnement commune et publique.

Il doit être aménagé :

a) pour les constructions à usage d'habitation et la création d'un nouveau logement dans une construction existante : 2,5 places de stationnement, arrondies à l'entier supérieur, pour véhicule motorisé à 4 roues hors garage par logement. Dans le cas de la réalisation de plus de deux logements, les places de stationnement devront être groupées. En plus une aire de stationnement commune et publique doit être aménagée et doit comprendre une place de stationnement par logement (en plus des 2,5 places précédemment évoquées).

b) pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ou la création de 2 logements ou plus dans des constructions existantes : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par logement et un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues ou remorque à partir de 10 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 20 emplacements de vélos simples au-delà.

   La superficie minimale de cet espace sera de 3 m² et de 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation.

   Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

c) pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues est exigée par chambre. Dans le cas de la réalisation de plus de deux chambres, les places de stationnement devront être groupées.

d) pour les constructions destinées au commerce : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues pour 25 m² de surface de plancher.

e) pour les constructions destinées aux bureaux : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues pour 50 m² de surface de plancher.

f) pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux groupant au moins deux bureaux ou la création de 2 bureaux ou plus dans des constructions existantes : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par bureau et un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues ou remorque à partir de 20 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 30 emplacements de vélos simples au-delà.

   La superficie minimale de cet espace sera de 1,5 % de la surface de plancher de l'immeuble de bureaux.

   Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

ARTICLE 13 - AUb : « ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS »

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'un arbre par 50 m² de surface libre ou de places de stationnement et doivent être non imperméabilisés.

Tous les terrains construits doivent comporter au moins 15% de leur superficie réservée en espaces libres.

Dans le cas d'opérations d'aménagement et de la réalisation de lotissement, ces espaces libres et dédiés aux plantations peuvent être mutualisés pour créer des espaces communs et publics.

ARTICLE 14 - AUb : « PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES »

Les constructions doivent respecter la règlementation en vigueur relative aux performances énergétiques et environnementales.

ARTICLE 15 - AUb : « COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES »

Les travaux concernant les réseaux de voies et/ou de mise en terre du réseau électrique devront comporter des emplacements en prévision d'une potentielle desserte future par la fibre optique.

Les constructions doivent respecter la règlementation en vigueur relative aux communications électroniques.

CHAPITRE 3 : ZONE AUh

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'ancienne carrière en bord de RD17. C'est actuellement un « dépotoir ».

Le lieu offre, outre son caractère majestueux et le fort enjeu paysager qui en résulte, un potentiel en termes de développement économique ou d'aménagement d'intérêt collectif.

La zone s'étend sur une superficie d'environ 2,7 hectares.

Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit d'une zone « bloquée » notamment dans l'attente d'un raccordement au réseau collectif de Prades-le-Lez et de la réalisation d'une étude d'impact paysager.

La Commune a choisi de permettre une possibilité requalification par l'accueil d'un hôtel de « catégorie supérieure » (proximité directe de la RD17 qui constitue un voire l'axe routier majeur entre le Nord de l'agglomération montpelliéraine et Saint Mathieu de Tréviers & le Pic Saint-Loup, proximité d'un sentier identifié dans le Plan Départemental des Itinéraires de Petite Randonnée, localisation à 10 mn de Montpellier, « déficit » d'offre d'hébergements hôteliers dans le secteur, …)

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- *par la servitude AS1 (périmètre de protection éloigné) « Source du Lez »*
- *par une zone de présomption de prescriptions archéologiques*
- *par un tronçon de la RD17 classé en catégorie 3 « secteur affecté par le bruit » avec une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure où certaines potentielles constructions nécessiteront une isolation acoustique renforcée*
- *par l'Obligation Légale de Débroussaillement (Arrêté Préfectoral n° DDTM34-2013-03-02999 du 11 Mars 2013)*
- *par les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) annexées au présent règlement (Annexe n°7)*

NB : *Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.*

Concernant les articles n°6 et n°7, les règles d'implantation des constructions sont difficiles à rédiger d'une part par rapport aux voies et emprises publiques et d'autre part par rapport aux limites séparatives. Ces implantations des nouvelles constructions sont donc régies par les documents règlementaires et prescriptifs graphiques c'est-à-dire les plans de zonage (DOCUMENT 3-2a et 3-2b) et par le schéma d'aménagement de l'OAP n°1 (DOCUMENT 5-1).

ARTICLE 1 - AUh : « OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES »

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

1) les constructions et installations destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôts dans toute la zone.
2) les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
3) le stationnement de caravanes isolées, camping cars ; maisons mobiles
4) les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
5) les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
6) les villages vacances
7) les dépôts et stockages à l'air libre de quelque nature que ce soit : vieilles ferrailles, véhicules épaves, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition…
8) les carrières

ARTICLE 2 - AUh : « OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES »

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions :

1) Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier sont autorisées sous réserve :
   - ✓ d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement (d'ensemble) portant sur l'intégralité de la zone
   - ✓ d'être compatibles avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur la zone
   - ✓ de réaliser un raccordement au réseau collectif d'assainissement de Prades Le Lez
   - ✓ d'être compatibles avec les dispositions de protection du captage de la source de la « Fleurette »
   - ✓ de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
   - ✓ d'être conçues avec une isolation acoustique conforme à la règlementation si les constructions sont établies dans la zone affectée par le bruit lié à la présence de la RD17
2) les constructions destinées à l'habitation sous réserve :
   - ✓ d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone
   - ✓ d'être réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées
   - ✓ d'être conçues avec une isolation acoustique conforme à la règlementation si les constructions sont établies dans la zone affectée par le bruit lié à la présence de la RD17
3) Toutes les constructions à la condition de réaliser une étude d'impact paysager
4) Les affouillements et les exhaussements des sols ne sont autorisés qu'à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

ARTICLE 3 - AUh : « ACCES ET VOIRIE »

Accès

Les nouveaux accès sur la RD17 sont interdits.

Seul le réaménagement de l'accès existant est autorisé. Dans le cadre de son réaménagement, il doit intégrer la réalisation d'un « pont » en remplacement des buses qui permettent l'écoulement des eaux de la source de la « Fleurette ».

Les changements d'usage des accès existants sont interdits sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

L'accès ne doit pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Il doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accès doit respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes

Voirie

L'emprise de la voie est de 8 mètres minimum.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies, (aussi bien publiques que privées), doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic de bus.

ARTICLE 4 - AUh : « DESSERTE PAR LES RESEAUX »

Eau potable

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

Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes et qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les broyeurs d'évier sont interdits.

En l'absence d'un dispositif d'épuration efficace et d'un raccordement au réseau public collectif d'assainissement aucun permis de construire ne pourra être délivré.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Pluvial

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation (hors bassin d'orage) des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil mais doivent compenser l'imperméabilisation des sols au moyen d'une rétention en bassin d'orage d'un volume égal à 100 litres par m² imperméabilisé et dont l'évacuation se fera progressivement. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

La zone non aedificandi, le long des cours d'eau et des fossés dans laquelle l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sont fixées à 3 mètres de part et d'autre des bords des fossés.

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

Dans le cadre du réaménagement ou de la création d'ouvrages voués à la gestion du pluvial, la réalisation de ponts et de fossés est à privilégiée par rapport à celle de busage.

Le réaménagement de l'unique voie d'accès doit intégrer la réalisation d'un « pont » en remplacement des buses qui permettent l'écoulement des eaux de la source de la « Fleurette ».

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les travaux concernant les réseaux de voies et/ou de mise en terre du réseau électrique doivent comporter des emplacements en prévision d'une potentielle desserte future par la fibre optique.

Collecte des déchets

Il est exigé la création d'un point de collecte commun sous réserve de l'Avis de la Communauté de Communes (gestionnaire)

ARTICLE 5 - AUh : « CARACTERISTIQUES DES TERRAINS »

Néant.

ARTICLE 6 - AUh : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES »

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres de l'axe de la RD17.

Elles doivent respecter les principes d'aménagement et d'implantation de l'OAP n°4.

ARTICLE 7 - AUh : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES »

Les constructions doivent respecter les principes d'aménagement et d'implantation de l'OAP n°4.

ARTICLE 8 - AUh : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE »

Néant.

ARTICLE 9 - AUh : « EMPRISE AU SOL »

Néant.

ARTICLE 10 - AUh : « HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS »

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ne peut excéder 12 mètres et 3 niveaux.

La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE 11 - AUh : « ASPECT EXTERIEUR »

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Elles doivent tenir compte des matériaux, teintes, volumes… en harmonie avec « l'environnement naturel ».

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, pan de bois, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment, … ne peuvent être laissés apparents.

ARTICLE 12 - AUh : « STATIONNEMENT »

Prescriptions générales :

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

Les surfaces nécessaires à l'accueil du personnel et des visiteurs doivent être aménagées, ainsi que celles nécessaires aux manœuvres des bus.

Les aires de stationnement (places de stationnement et voie) doivent être non imperméabilisées.

Un emplacement équipé de gaines, câblages et dispositifs de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables doit être réalisé.

ARTICLE 13 - AUh : « ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS »

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'un arbre par 50 m² de surface libre ou de places de stationnement et doivent être non imperméabilisés.

Tous les terrains construits doivent comporter au moins 15% de leur superficie réservée en espaces libres.

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

Le traitement du pluvial doit permettre d'arroser les végétaux en place, éventuellement grâce à un ou plusieurs dispositifs de stockage.

ARTICLE 14 - AUh : « PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES »

Les constructions doivent respecter la règlementation en vigueur relative aux performances énergétiques et environnementales.

ARTICLE 15 -AUh : « COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES »

Les travaux concernant les réseaux de voies et/ou de mise en terre du réseau électrique doivent comporter des emplacements en prévision d'une potentielle desserte future par la fibre optique.

Les constructions doivent respecter la règlementation en vigueur relative aux communications électroniques.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle concerne donc à la fois les terres agricoles effectivement cultivées mais aussi les terres non cultivées et cultivables, qui présentent un intérêt agronomique, biologique ou économique.

Elle représente environ 10% du territoire communal.

Elle comporte un secteur « arc agricole pare-feu » qui s'étire de la zone d'activités du « Patus » jusqu'en frange Nord-Est de l'urbanisation. Un seul lieu offre de la constructibilité aux exploitants agricoles avec la possibilité d'y réaliser leur habitation. Ce dernier est déterminé de façon à éviter une covisibilité avec l'Eglise paroissiale de Saint-Vincent.

La zone se découpe en 2 secteurs :

⇨ le secteur « A » qui offre des possibilités de construire

⇨ le secteur « Ap » d'une part délimité près du village dans le cône de vision du Pic Saint Loup / Hortus et d'autre part correspondant à « l'arc agricole pare-feu » où toute construction est interdite

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- *par la servitude AC1 (Protection des monuments historiques) avec le Périmètre de Protection Modifié (PPM) de l'Eglise paroissiale*
- *par la servitude AS1 (périmètre de protection éloigné) « Source du Lez »*
- *par le périmètre de protection éloigné du « captage des Méjanel »*
- *par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'incendies de Forêts (PPRiF) approuvé par Arrêté Préfectoral du 21/03/2005*
- *par des Emplacements Réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage règlementaire du PLU*
- *par des Espaces Boisés Classés (Articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme)*
- *par une zone de présomption de prescriptions archéologiques*
- *par l'Obligation Légale de Débroussaillement (Arrêté Préfectoral n° DDTM34-2013-03-02999 du 11 Mars 2013)*
- *par les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) annexées au présent règlement (Annexe n°7)*

NB : *Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.*

ARTICLE 1 - A : « OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES »

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 de la zone A.

ARTICLE 2 - A : « OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES »

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions :

Dans le secteur A :

- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve d'être destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et des équipements strictement nécessaires à l'exploitation
- les constructions et installations destinées à l'habitation sous la triple réserve qu'elles soient destinées au logement d'un exploitant agricole dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation et qu'elles soient à proximité immédiate du siège d'exploitation c'est-à-dire au maximum 30 mètres
- les constructions et installations destinées à des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier pour des gîtes à la condition :
  - d'être nécessaires à une exploitation agricole
  - d'être intégrées dans le bâtiment habitable de l'exploitant
  - de ne pas dépasser une superficie de plancher y étant dédiée de 80 m²
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les remblaiements, affouillements et exhaussements sous réserves qu'ils soient nécessaires à une occupation ou utilisation du sol par ailleurs autorisée
- les installations et dépôts classés ou non, directement liés à l'activité agricole

Dans le secteur Ap :

Toute construction est proscrite.

ARTICLE 3 - A : « ACCES ET VOIRIE »

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée conventionnellement par acte authentique ou par voie judiciaire, conformément au Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui représente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Les accès doivent être aménagés de façon à préserver les espaces réservés à l'assainissement autonome.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Voirie :

Les voies et accès respecteront les caractéristiques minimales requises pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de secours, de protection civile, de brancardage, …

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

ARTICLE 4 - A : « DESSERTE PAR LES RESEAUX »

Eau potable

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

Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la règlementation en vigueur.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur des dispositifs de traitement, et être évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires.

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

Pluvial

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

ARTICLE 5 - A : « CARACTERISTIQUES DES TERRAINS »

Néant.

ARTICLE 6 - A : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES »

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 - A : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE »

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance maximale de 30 mètres.

ARTICLE 9 - A : « EMPRISE AU SOL »

L'emprise au sol de la construction destinée à l'habitation de l'exploitant agricole pouvant comporter la création de gîtes est limitée à :

- 200 m² si la construction ne comprend qu'1 niveau (construction de plain pied)
- 120 m² si la construction comporte 2 niveaux (construction avec un étage)

L'emprise au sol des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière (bâtiment d'exploitation) n'est pas règlementée.

ARTICLE 10 - A : « HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS »

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur de la construction destinée à l'habitation de l'exploitant agricole pouvant comporter la création de gîtes, non intégrée à un bâtiment agricole, ne peut excéder 8 mètres.

La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière (bâtiments d'exploitation) ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE 11 - A : « ASPECT EXTERIEUR »

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Elles doivent tenir compte des matériaux, teintes, volumes… en harmonie avec « l'environnement naturel ».

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, pan de bois, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment, … ne peuvent être laissés apparents.

Les extensions des bâtiments existants doivent respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant, notamment les percements verticaux et la toiture. Les enduits doivent être maintenus avec une harmonie d'aspect et de teinte avec l'existant.

ARTICLE 12 - A : « STATIONNEMENT »

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

ARTICLE 13 - A : « ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS »

Néant.

ARTICLE 14 - A : « PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES »

Les constructions doivent respecter la règlementation en vigueur relative aux performances énergétiques et environnementales.

ARTICLE 15 -A : « COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES »

Les constructions doivent respecter la règlementation en vigueur relative aux communications électroniques.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone naturelle à protéger et mettre en valeur en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ou de leur caractère naturel. Son instauration vise également à ménager des coupures d'urbanisation, le maintien de « poumons verts » au sein du tissu urbain et la protection contre les risques naturels ou les nuisances. Elle couvre 65% du territoire communal.

La zone se découpe en 3 secteurs :

- ⇨ le secteur « N » avec le « poumon vert » (EBC) à proximité de la RD109[E2], avec l'espace de bois en frange Ouest du noyau villageois (EBC) et de l'étendue composée de garrigue et bois qui s'étire du Nord au Sud-Ouest du territoire (plus de 60% de la superficie de ce dernier)
- ⇨ le secteur « Nf » relatif à la source de la Fleurette avec l'intégration de la Zone Humide et de la servitude AS1
- ⇨ le secteur « Ni » à proximité de la Zone d'Activités du « Patus » qui accueille une activité de recyclage d'inertes et où toute construction est interdite

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- *par la servitude AC1 (Protection des monuments historiques) avec le Périmètre de Protection Modifié (PPM) de l'Eglise paroissiale*
- *par les servitudes AS1 :*
  - ✓ *Périmètre de protection de la « Source de la Fleurette »*
  - ✓ *Périmètre de protection rapproché « Le Triadou »*
  - ✓ *Périmètre de protection éloigné « Source du Lez »*
- *par la servitude I3* relative à l'ouvrage de transport de gaz naturel haute pression « Saint-Martin de Crau / Cruzy » (dangers très graves, graves et significatifs)
- *par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'incendies de Forêts (PPRiF) approuvé par Arrêté Préfectoral du 21/03/2005*
- *par un tronçon de la RD17 classé en catégorie 3 « secteur affecté par le bruit » avec une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure où certaines potentielles constructions nécessiteront une isolation acoustique renforcée*
- *par des Emplacements Réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage règlementaire du PLU*
- *par des Espaces Boisés Classés (Articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme)*
- *par des éléments remarquables à protéger au titre du L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement.*
- *par une zone de présomption de prescriptions archéologiques*
- *par l'OLD (Arrêté Préfectoral n° DDTM34-2013-03-02999 du 11 Mars 2013)*
- *par les prescriptions du SDIS annexées au présent règlement (Annexe n°7)*
- *par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Lez et de la Mosson réalisé en décembre 2010 par la DREAL Languedoc-Roussillon*

NB : *Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions*

ARTICLE 1 - N : « OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES »

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 de la zone N.

ARTICLE 2 - N : « OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES »

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions :

Dans le secteur N :

- les constructions et installations destinées à des services publics ou d'intérêt collectif à condition :
  - qu'elles soient nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie)
  - qu'elles soient nécessaires à l'accessibilité du site
  - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères, prévues au Schéma Départemental, sous réserve d'une bonne intégration au site et après déroulement de la procédure spécifique
- les remblaiements, affouillements et exhaussements sous réserves qu'ils soient nécessaires à une occupation ou utilisation du sol par ailleurs autorisée

Dans le secteur Ni :

Les aménagements « légers » nécessaires pour le recyclage des inertes à la condition qu'ils soient démontables et que le site soit remis dans son état initial si cessation de l'activité

Dans le secteur Nf :

Toute construction est proscrite.

ARTICLE 3 - N : « ACCES ET VOIRIE »

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée conventionnellement par acte authentique ou par voie judiciaire, conformément au Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui représente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Les occupations et utilisations du sol admises seront interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur routes départementales.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes

Voirie :

Les voies et accès respecteront les caractéristiques minimales requises pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de secours, de protection civile, de brancardage, ...

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

ARTICLE 4 - N : « DESSERTE PAR LES RESEAUX »

Néant.

ARTICLE 5 - N : « CARACTERISTIQUES DES TERRAINS »

Néant.

ARTICLE 6 - N : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES »

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres par rapport aux routes départementales.

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

Néant.

ARTICLE 8 - N : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE »

Néant.

ARTICLE 9 - N : « EMPRISE AU SOL »

Néant.

ARTICLE 10 - N : « HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS »

Néant.

ARTICLE 11 - N : « ASPECT EXTERIEUR »

Néant.

ARTICLE 12 - N : « STATIONNEMENT »

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

ARTICLE 13 - N : « ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS »

Néant.

ARTICLE 14 - N : « PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES »

Néant.

ARTICLE 15 -N : « COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES »

Néant.

Eléments protégés L.151-19 & L.151-23

Articles L151-19 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Articles L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L113-2 et L421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Cette identification peut donc concerner des secteurs mais aussi des éléments « ponctuels ». Elle implique un accord de la commune pour une modification de l'élément identifié (à minima une déclaration préalable). En effet, les articles R. 151-41 et R.151-43 & R421-23 alinéa h) du Code de l'Urbanisme précisent que :

Articles R151-41 du Code de l'Urbanisme

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

[…]

3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.

Articles R151-43 du Code de l'Urbanisme

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

[…]

5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;

Articles R421-23 du Code de l'Urbanisme

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

[…]

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

Quatorze éléments ou groupe d'éléments sont identifiés et protégés au titre des L151-19° et L151-23° du Code de l'Urbanisme.

Ils sont donc classés, pour leur protection voire leur mise en valeur, en fonction de leur « nature » soit au titre du L151-19° soit au titre du L151-23° du Code de l'Urbanisme.

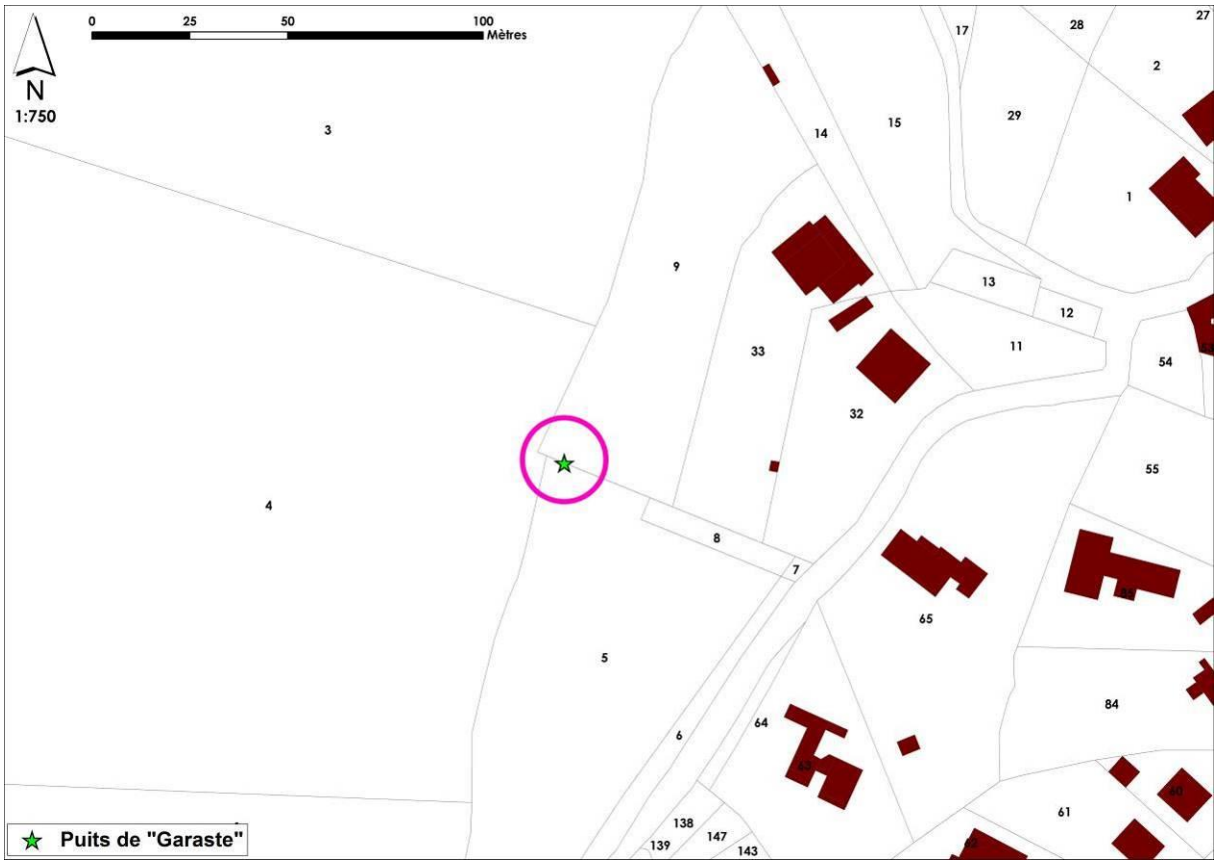
Pour tous les éléments protégés, toute destruction, même partielle, ou dégradation est interdite.

Ces 14 éléments sont identifiés sur le règlement graphique (plan de zonage) et font l'objet d'une fiche descriptive ci-après.

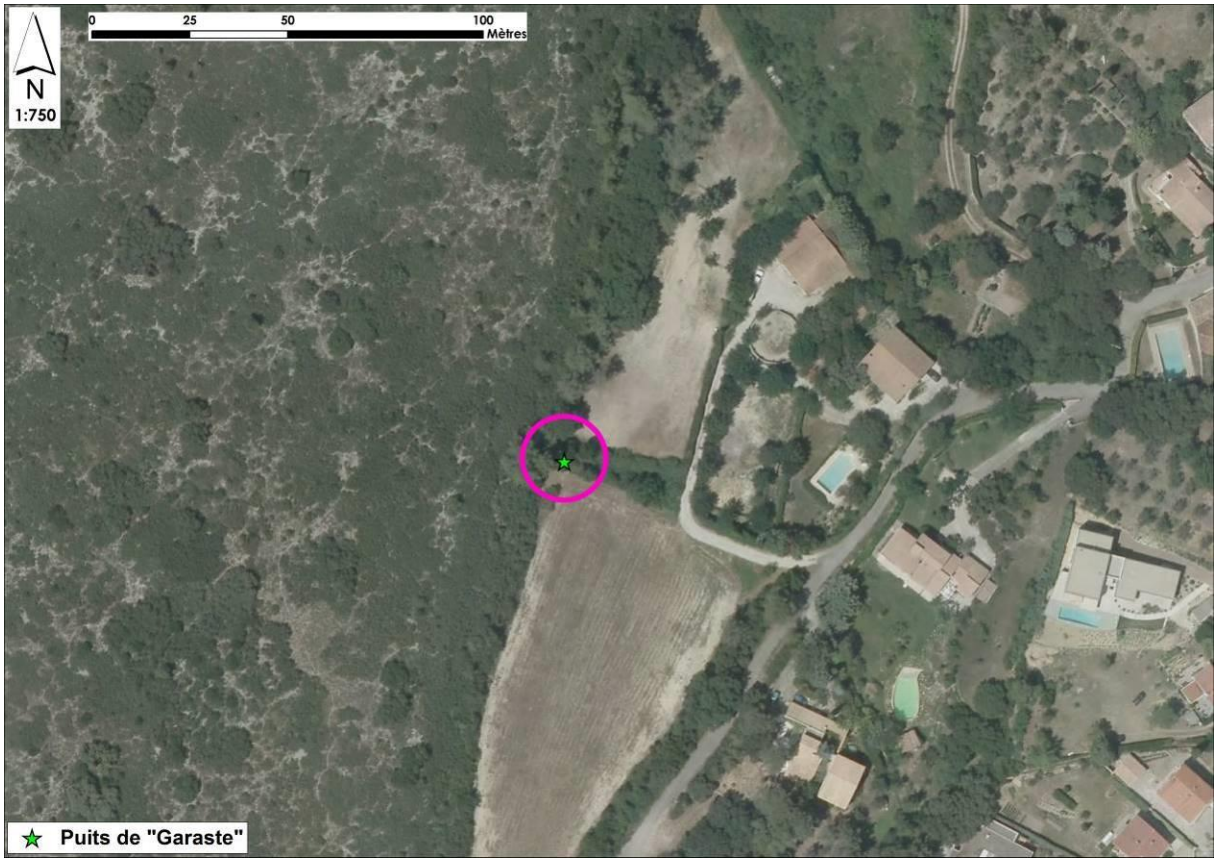
NB : *A noter que l'ensemble des éléments repérés sont « ponctuels ». La source de la Fleurette correspond à un point mais la protection s'étend à la zone humide inventoriée et à leurs abords (éléments surfaciques qui n'ont pas fait l'objet d'un document particulier pour éviter une dissociation avec le « point » de la source et parce qu'ils sont les seuls).*

1) Éléments identifiés et protégés au titre du L151-19°

Dénomination	Parcelles et localisation
Puits de « Garaste »	Parcelle n°5 de la section AE
Descriptif	
Le territoire communal accueille de nombreux puits. La Commune a décidé d'identifier et de protéger ce patrimoine voire de le « remettre » en valeur notamment dans le cadre de futurs projets d'aménagement (secteur de « Garaste », secteur « du Mas », « Coeur de village »). Le puits de « Garaste » est à ce jour plus ou moins « caché » sous de la végétation. Il pourra être mis en valeur dans le cadre de l'aménagement du secteur de « Garaste » et notamment lors de l'aménagement prévu du fossé pluvial en frange Ouest du secteur à la lisière avec l'espace de garrigue limitrophe.	
Objectifs	
1) Préserver le patrimoine identitaire vincenot 2) Mettre en valeur ce patrimoine dans le cadre de l'aménagement du secteur de « Garaste »	






0
25
50
100
Mètres
N
1:750
Puits de "Garaste"

Dénomination	Parcelles et localisation
Puits de « la rue des puits »	Domaine public - embranchement rue des puits et chemin de Garaste près de la parcelle n°12 (section cadastrale AE)

Descriptif

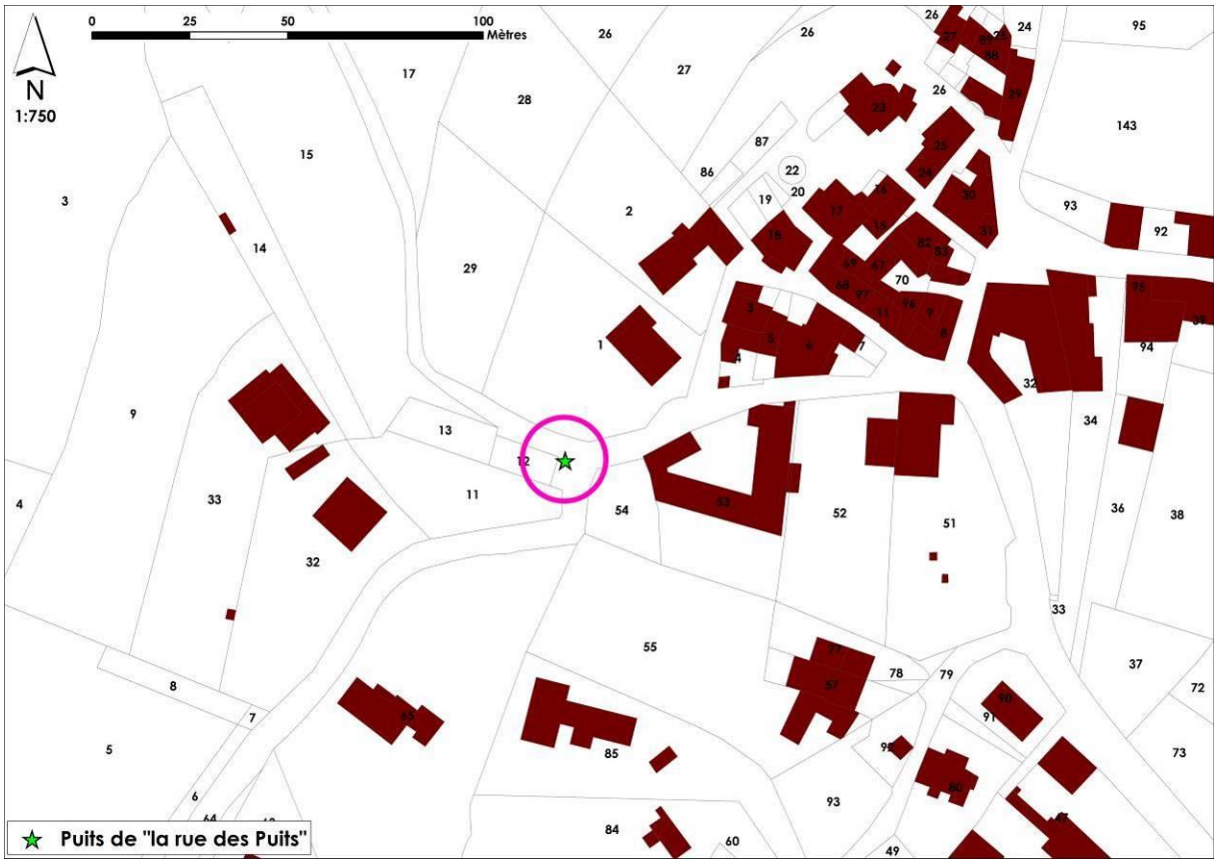
Le territoire communal accueille de nombreux puits.

La Commune a décidé d'identifier et de protéger ce patrimoine voire de le « remettre » en valeur notamment dans le cadre de futurs projets d'aménagement (secteur de « Garaste », secteur « du Mas », « Coeur de village »).

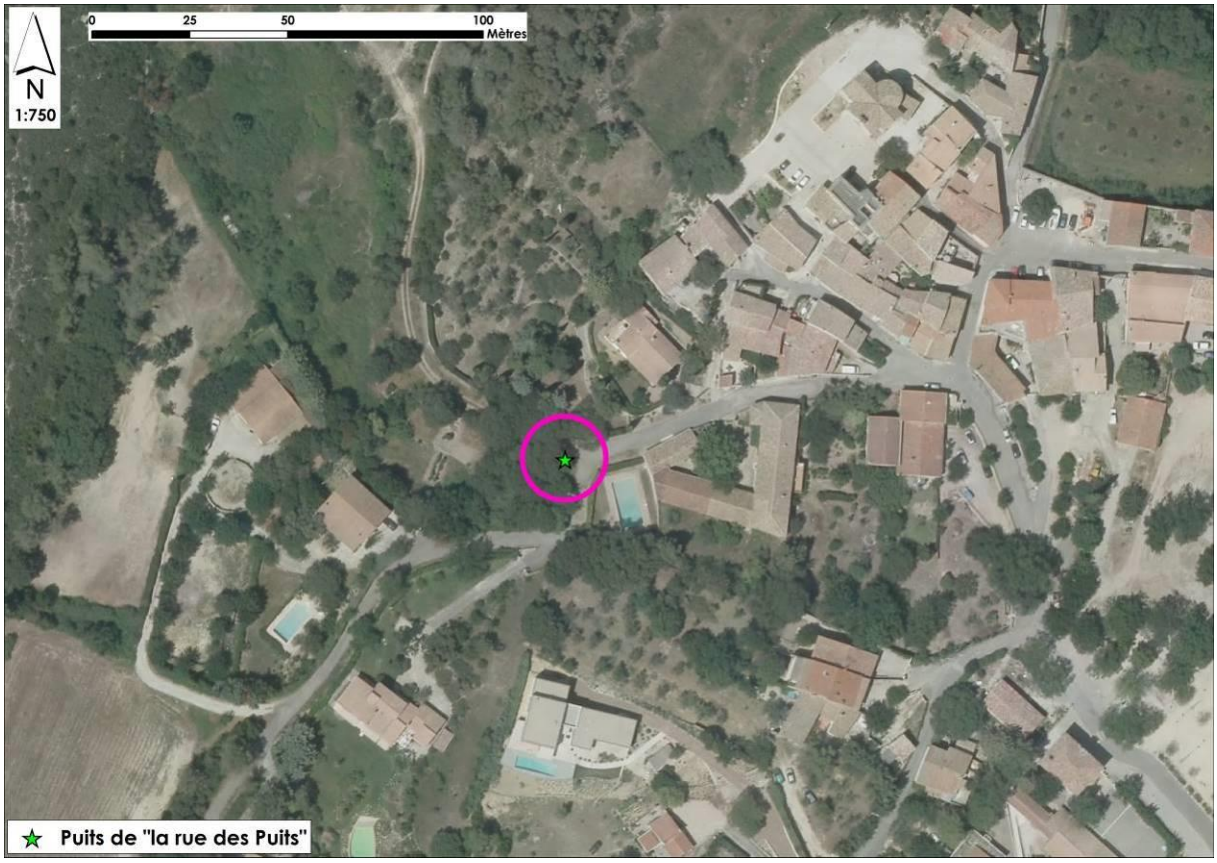
Ce puits fait déjà l'objet d'une mise en valeur partiel avec du fleurissement.

Objectifs

1) Préserver le patrimoine identitaire vincenot
2) Mettre en valeur ce patrimoine dans le cadre de l'aménagement du secteur de « Garaste »






0
25
50
100
Mètres
N
1:750
Puits de "la rue des Puits"

Dénomination	Parcelles et localisation
Puits de « la rue des écoles »	Parcelle n°33 et 34 de la section AH

Descriptif

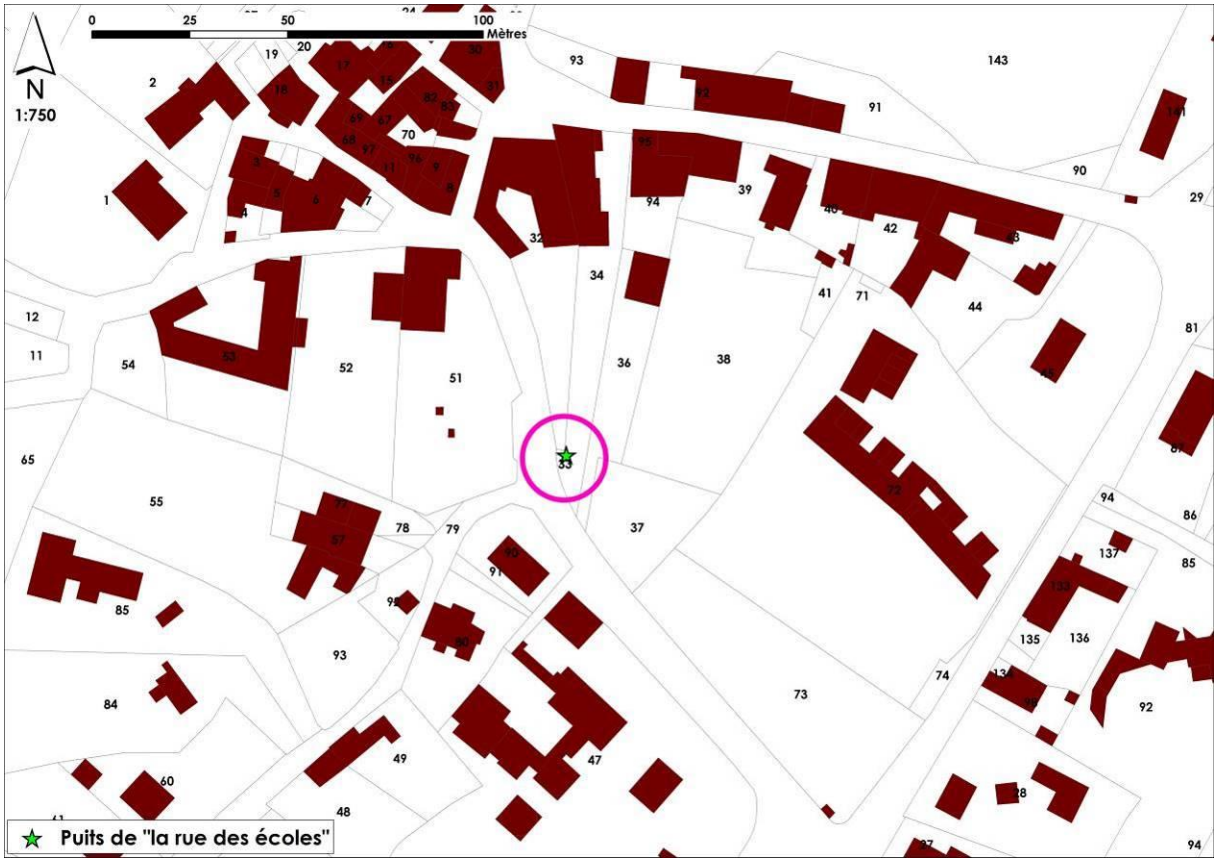
Le territoire communal accueille de nombreux puits.

La Commune a décidé d'identifier et de protéger ce patrimoine voire de le « remettre »en valeur notamment dans le cadre de futurs projets d'aménagement (secteur de « Garaste », secteur « du Mas », « Coeur de village »)

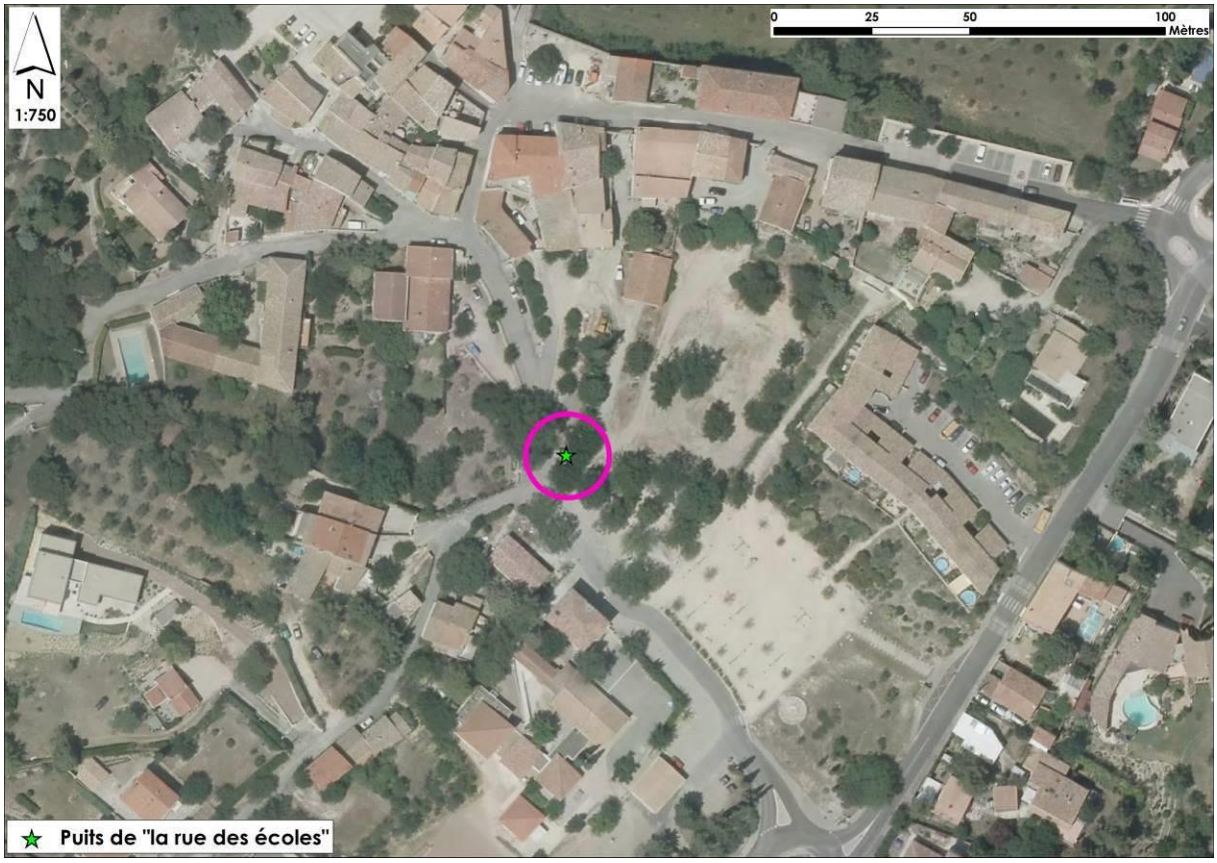
Ce puits et ses abords pourront faire l'objet d'un « traitement » dans le cadre du réaménagement du « Cœur de village » avec notamment la création d'une voirie et d'une aire de stationnement.

Objectifs

1) Préserver le patrimoine identitaire vincenot
2) Mettre en valeur ce patrimoine dans le cadre de l'aménagement du « Coeur de village »






N
1:750
0
25
50
100
Mètres
Puits de "la rue des écoles"

Dénomination	Parcelles et localisation
Poids public de « la rue des écoles »	Domaine public - embranchement rue des écoles et rue des Aires près de la parcelle n°51 (section cadastrale AH)

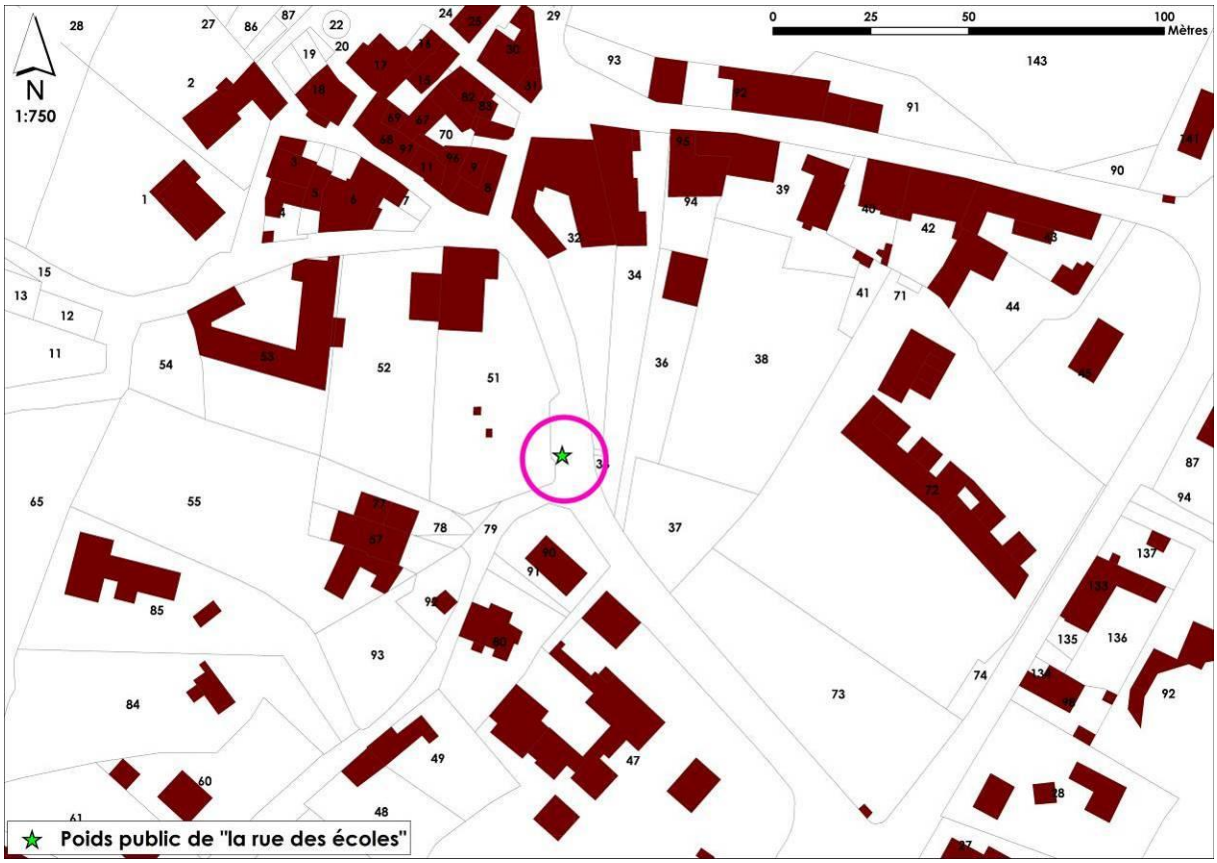
Descriptif

Le poids public fait partie du « triptyque » d'éléments identifiés et protégés « puits - poids public - frêne » au niveau du croisement entre rue des écoles et rue des Aires.

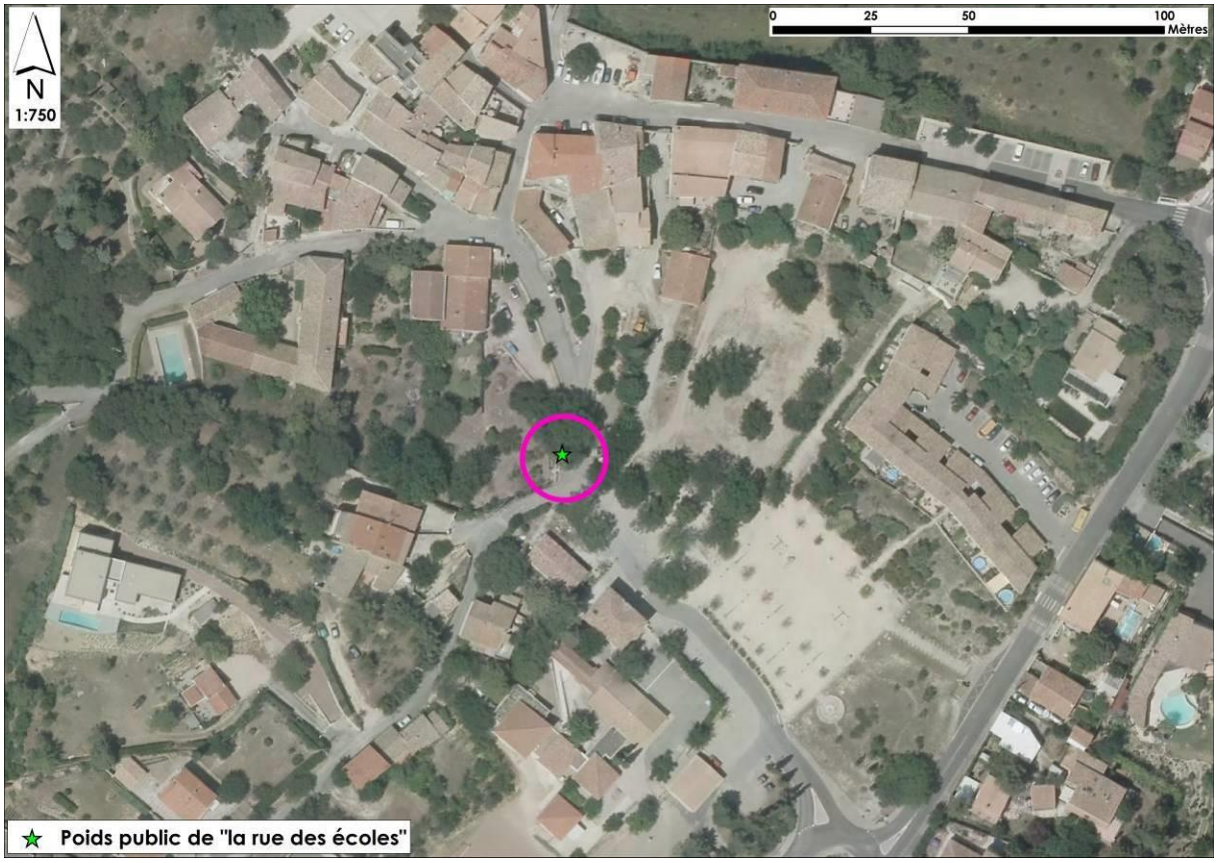
Situés à la charnière entre vieux village et « Coeur de village », qui doit faire l'objet d'un réaménagement, ces éléments pourront faire l'objet d'une mise en valeur notamment lors de la création programmée d'une voirie et d'une aire de stationnement et/ou de l'élargissement prévu de la rue des écoles.

Objectifs

1) Préserver le patrimoine identitaire vincenot
2) Mettre en valeur ce patrimoine dans le cadre de l'aménagement du « Coeur de village »






N
1:750
0
25
50
100
Mètres
Poids public de "la rue des écoles"

Dénomination	Parcelles et localisation
Croix de « la place Saint-Vincent »	Parcelle n°93 de la section AC

Descriptif

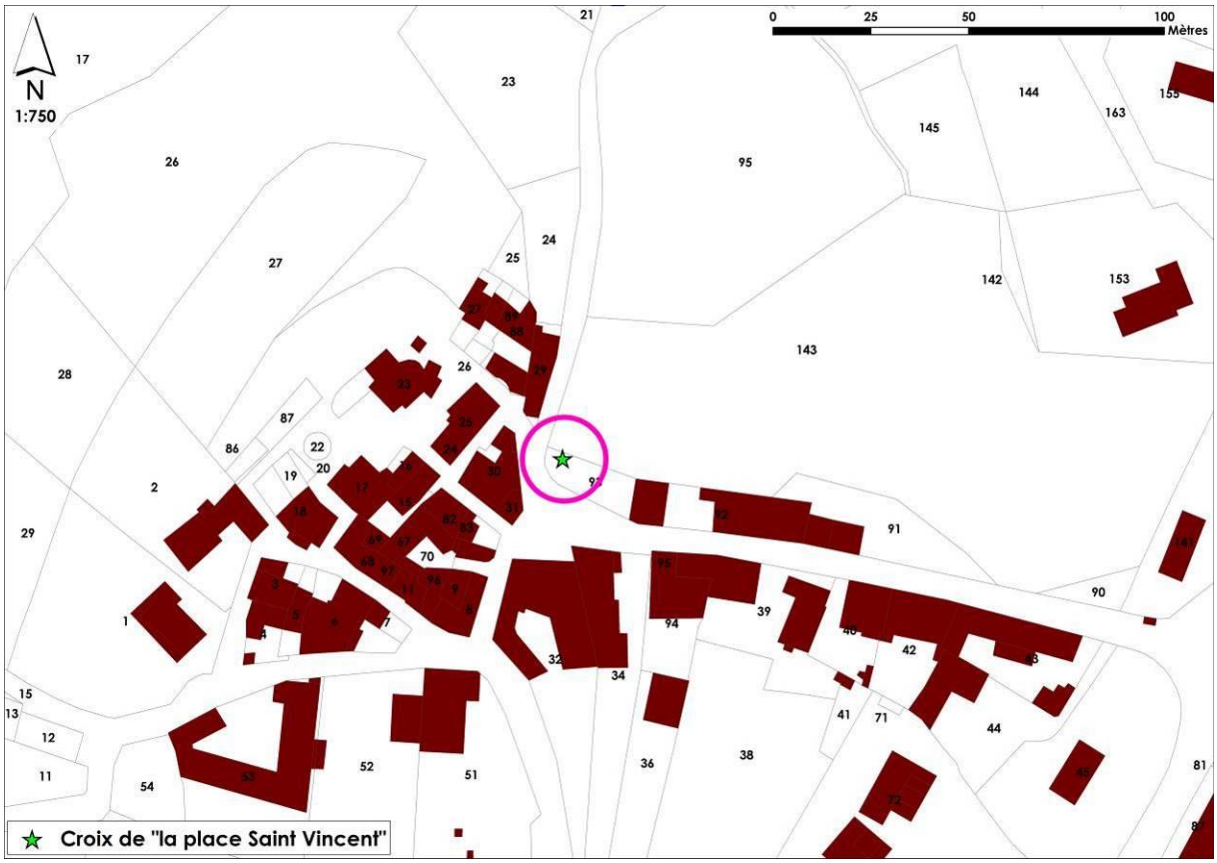
Cette croix, au croisement de l'avenue des Cévennes et de la rue de l'Hortus, est en fer forgé et elle est installée sur un pilier.

Elle s'inscrit dans tout un réseau d'éléments religieux parsemés sur le territoire qui témoigne de l'importance de L'Eglise catholique dans la région.

Elle pourrait être mise en valeur dans le cadre d'un réaménagement potentiel de la place Saint-Vincent, aujourd'hui utilisée comme aire de stationnement.

Objectifs

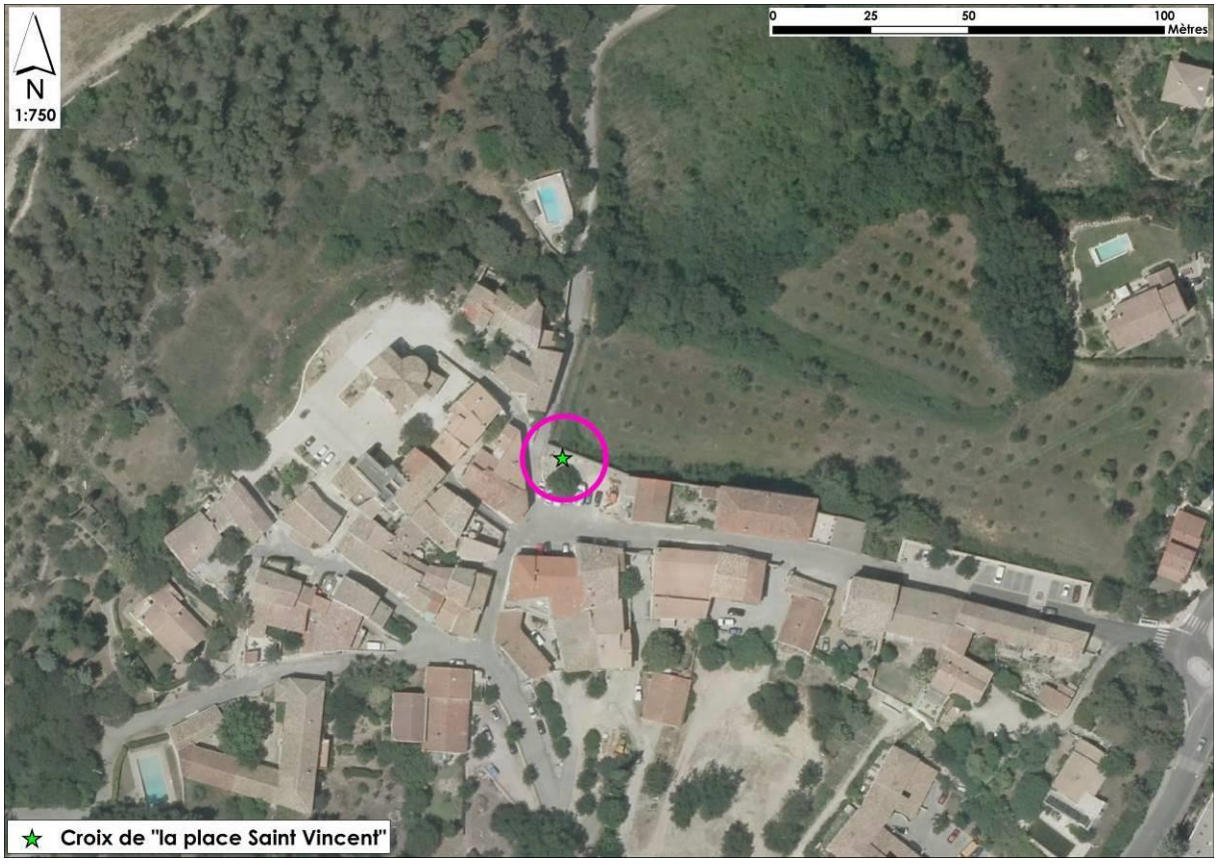
1) Préserver le patrimoine identitaire vincenot
2) Mettre en valeur ce patrimoine dans le cadre du réaménagement potentiel de la place « Saint-Vincent »







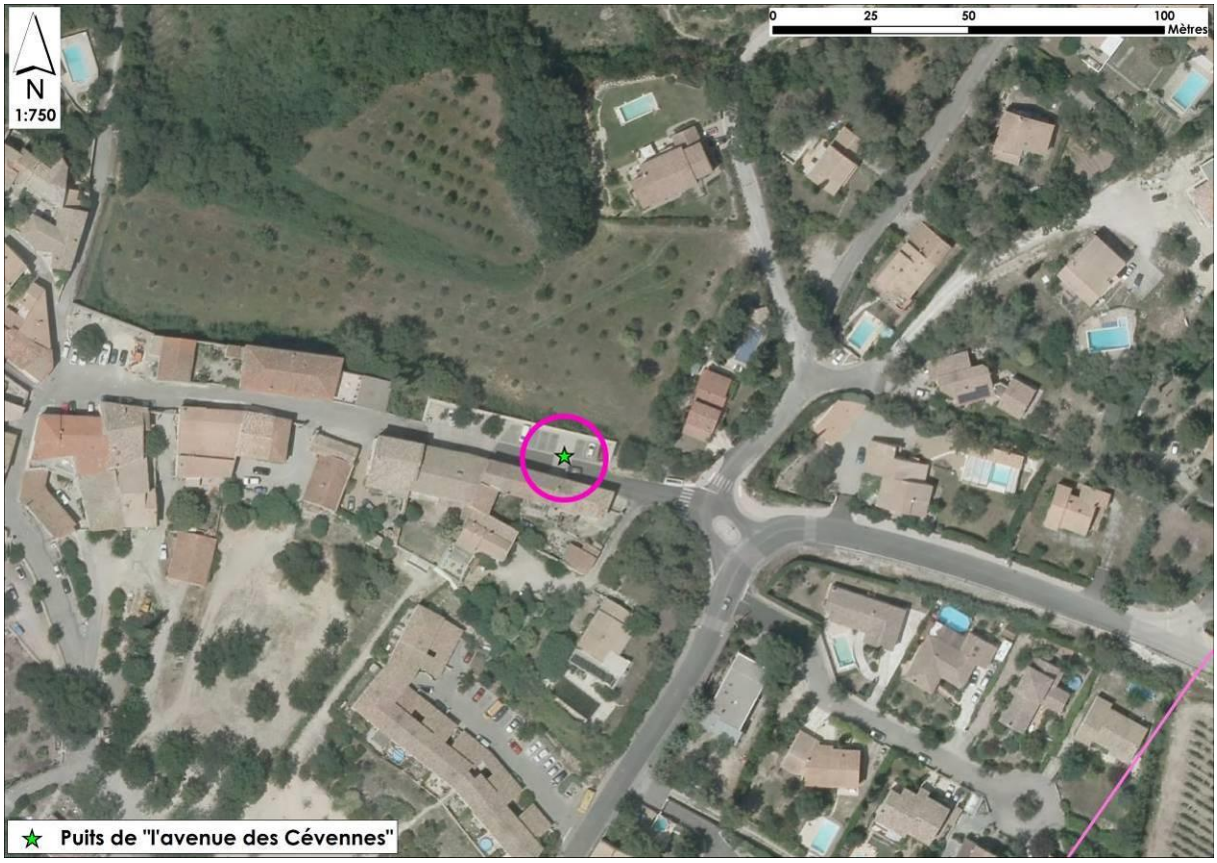



N
1:750
0
25
50
100
Mètres
Croix de "la place Saint Vincent"

Dénomination	Parcelles et localisation
Puits de « l'avenue des Cévennes »	Domaine public – avenue des Cévennes près des parcelles n°90 et 143 (section cadastrale AC)
Descriptif	
Le territoire communal accueille de nombreux puits. La Commune a décidé d'identifier et de protéger ce patrimoine. Ce puits a participé au réaménagement de l'aire de stationnement qui sert aux habitants du vieux village et aux visiteurs (proximité de l'Eglise, de la bibliothèque, de la salle Eugénie DUBOIS, ...).	
Objectifs	
1) Préserver le patrimoine identitaire vincenot	






N
1:750
0
25
50
100
Mètres
Puits de "l'avenue des Cévennes"

Dénomination	Parcelles et localisation
Croix du « chemin du Poulaillou »	Domaine public – embranchement chemin du Poulaillou et RD109E2 près de la parcelle n°29 (section cadastrale AC)

Descriptif

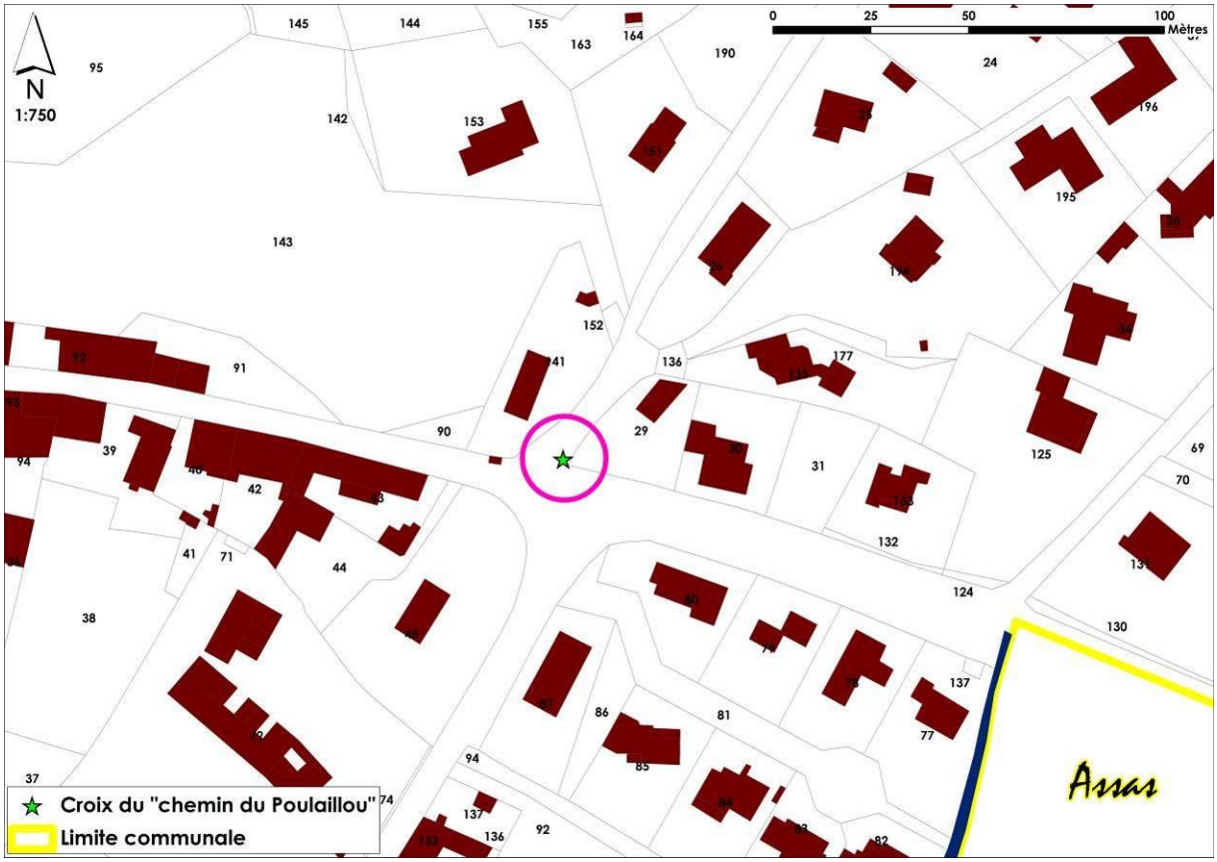
Cette croix, au croisement du chemin du Poulaillou et de la RD109^{E2}, est en fer forgé et elle est installée sur un pilier.

Elle s'inscrit dans tout un réseau d'éléments religieux parsemés sur le territoire qui témoigne de l'importance de L'Eglise catholique dans la région.

Elle pourrait être mise en valeur dans le cadre de l'élargissement du chemin du « Poulaillou ».

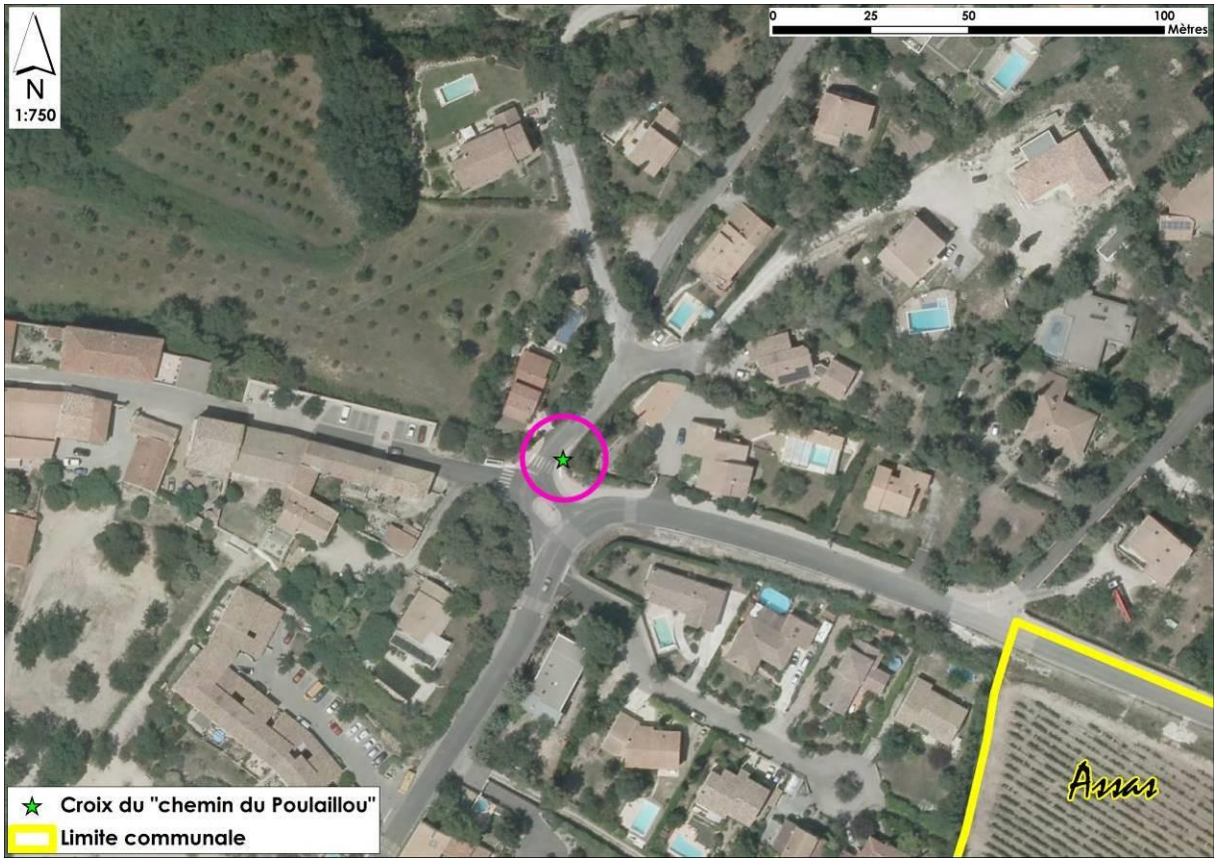
Objectifs

1) Préserver le patrimoine identitaire vincenot
2) Mettre en valeur ce patrimoine dans le cadre de l'élargissement potentiel du chemin du « Poulaillou ».

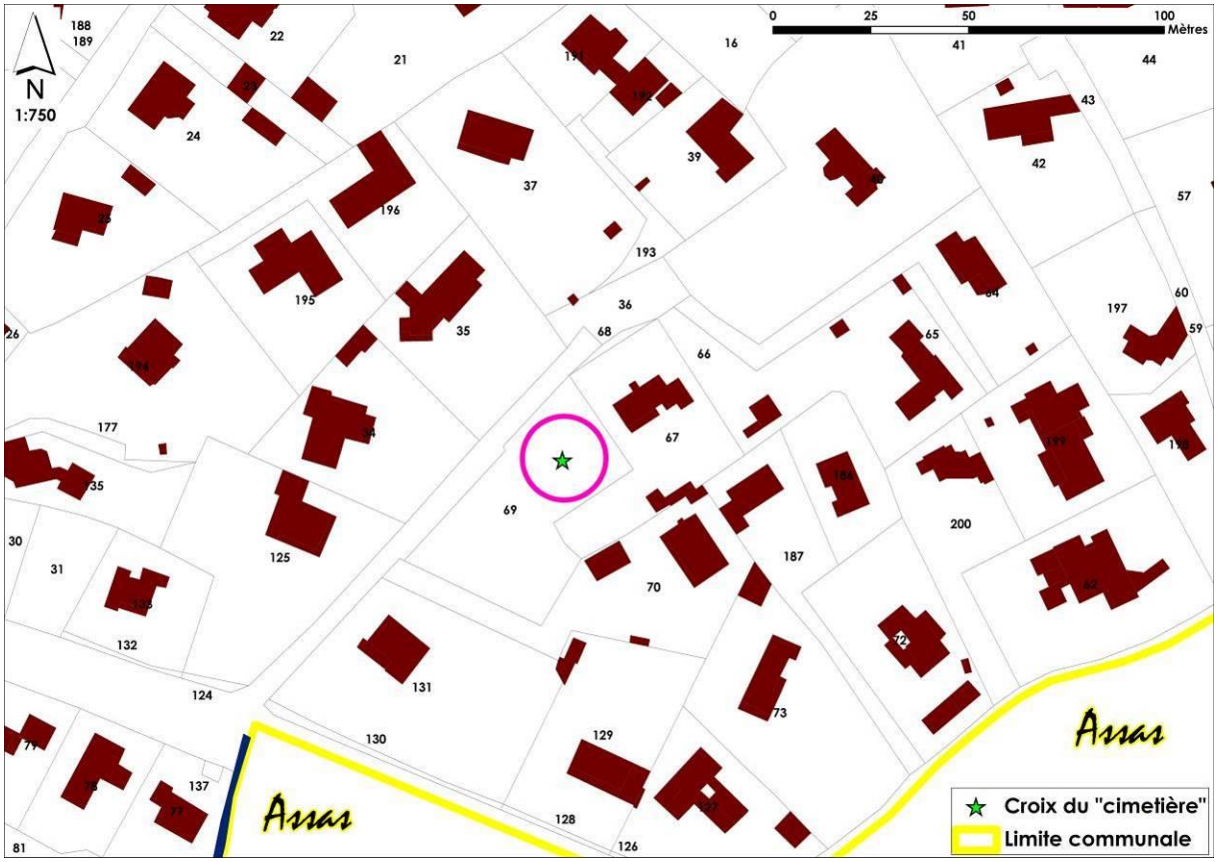





Village
STOP

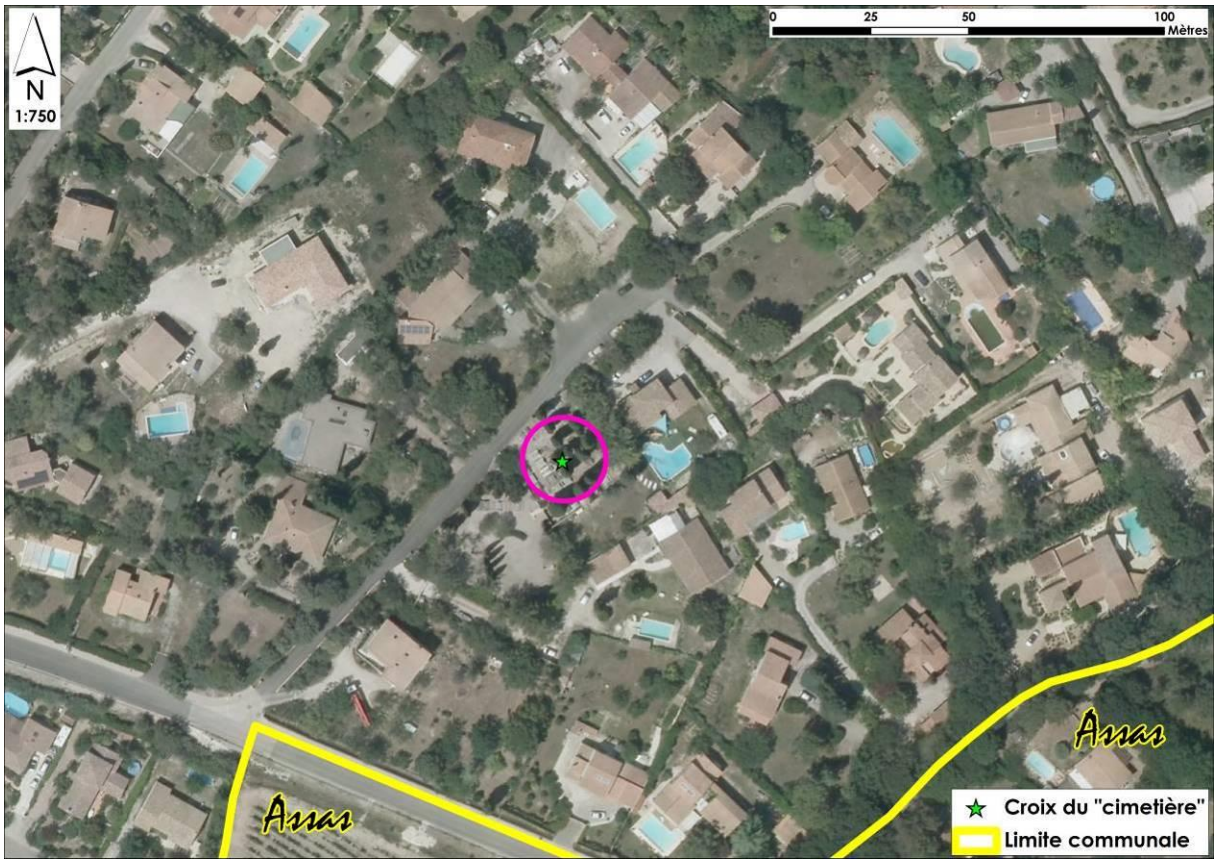

N
1:750
0
25
50
100
Mètres
Croix du "chemin du Poulaillou"
Limite communale
Assas

Dénomination	Parcelles et localisation
Croix du « cimetière »	Parcelle n°69 de la section AC
Descriptif	
Cette croix se trouve à l'intérieur du cimetière localisé le long du chemin de la Faïsse. Elle s'inscrit dans tout un réseau d'éléments religieux parsemés sur le territoire qui témoigne de l'importance de L'Eglise catholique dans la région.	
Objectifs	
1) Préserver le patrimoine identitaire vincenot	

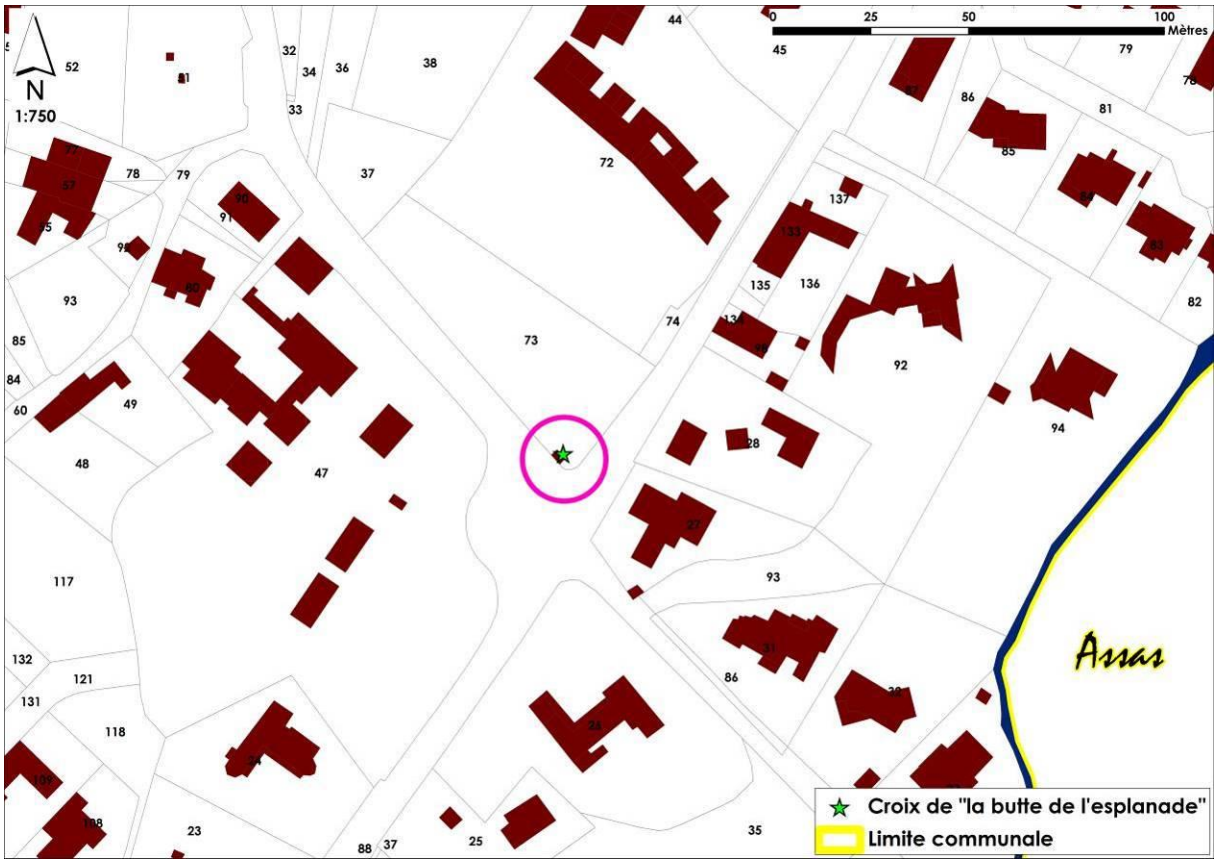






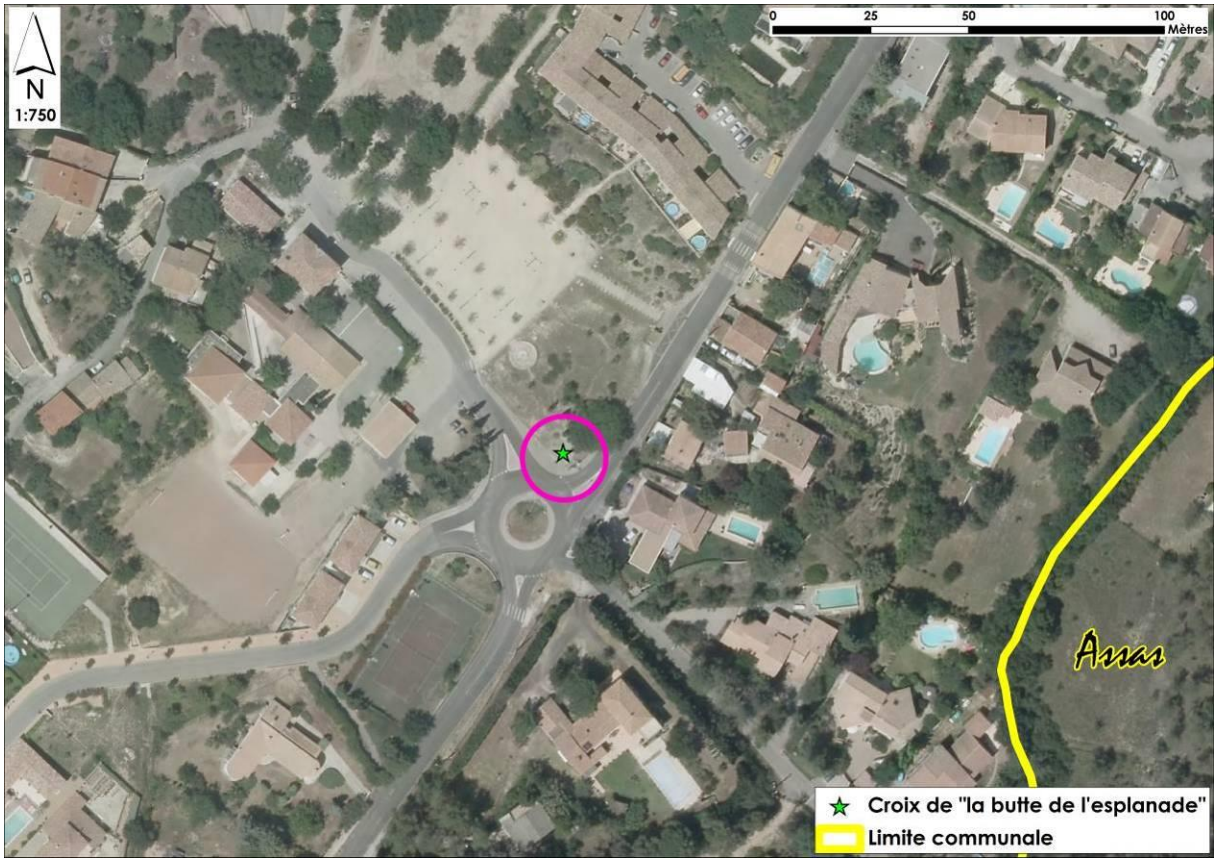

N
1:750
0
25
50
100
Mètres
Assas
Assas
Croix du "cimetière"
Limite communale

Dénomination	Parcelles et localisation
Croix de « la butte de l'esplanade »	Parcelle n°73 de la section AH
Descriptif	
Cette croix se localise au croisement de la RD 109[E2] et de la rue des écoles sur la butte de l'esplanade. Elle est en pierre. Elle s'inscrit dans tout un réseau d'éléments religieux parsemés sur le territoire qui témoigne de l'importance de L'Eglise catholique dans la région.	
Objectifs	
1) Préserver le patrimoine identitaire vincenot 2) Mettre en valeur ce patrimoine dans le cadre de l'aménagement du « Coeur de village »	






D109E2
ASSAS
Mairie
Église XII^e S.
Vieux Village
École
V.2
D 2 ST VINCENT DE B.S


N
1:750
0
25
50
100
Mètres
Assas
Croix de "la butte de l'esplanade"
Limite communale

Dénomination	Parcelles et localisation
Puits du « Mas » n°1	Parcelle n°95 de la section AI

Descriptif

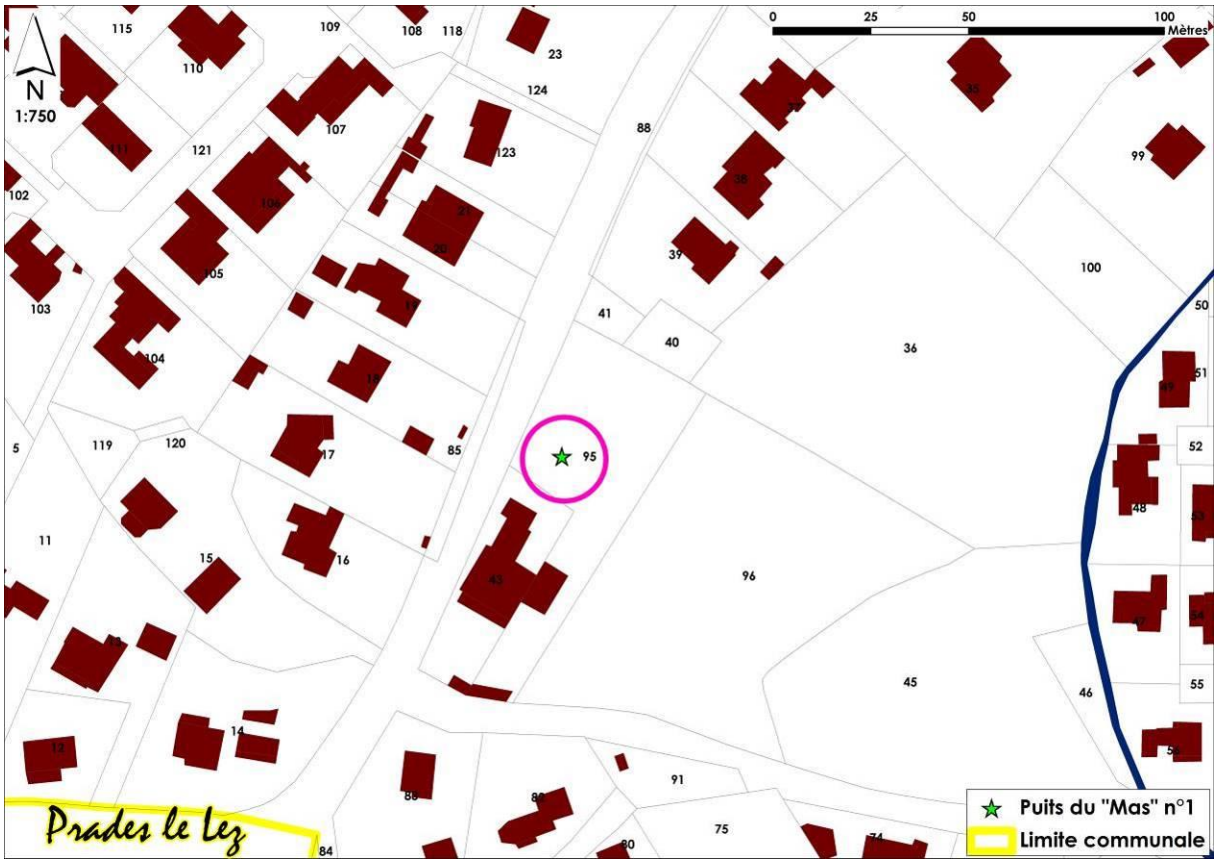
Le territoire communal accueille de nombreux puits.

La Commune a décidé d'identifier et de protéger ce patrimoine voire de le « remettre »en valeur notamment dans le cadre de futurs projets d'aménagement (secteur de « Garaste », secteur « du Mas », « Coeur de village »).

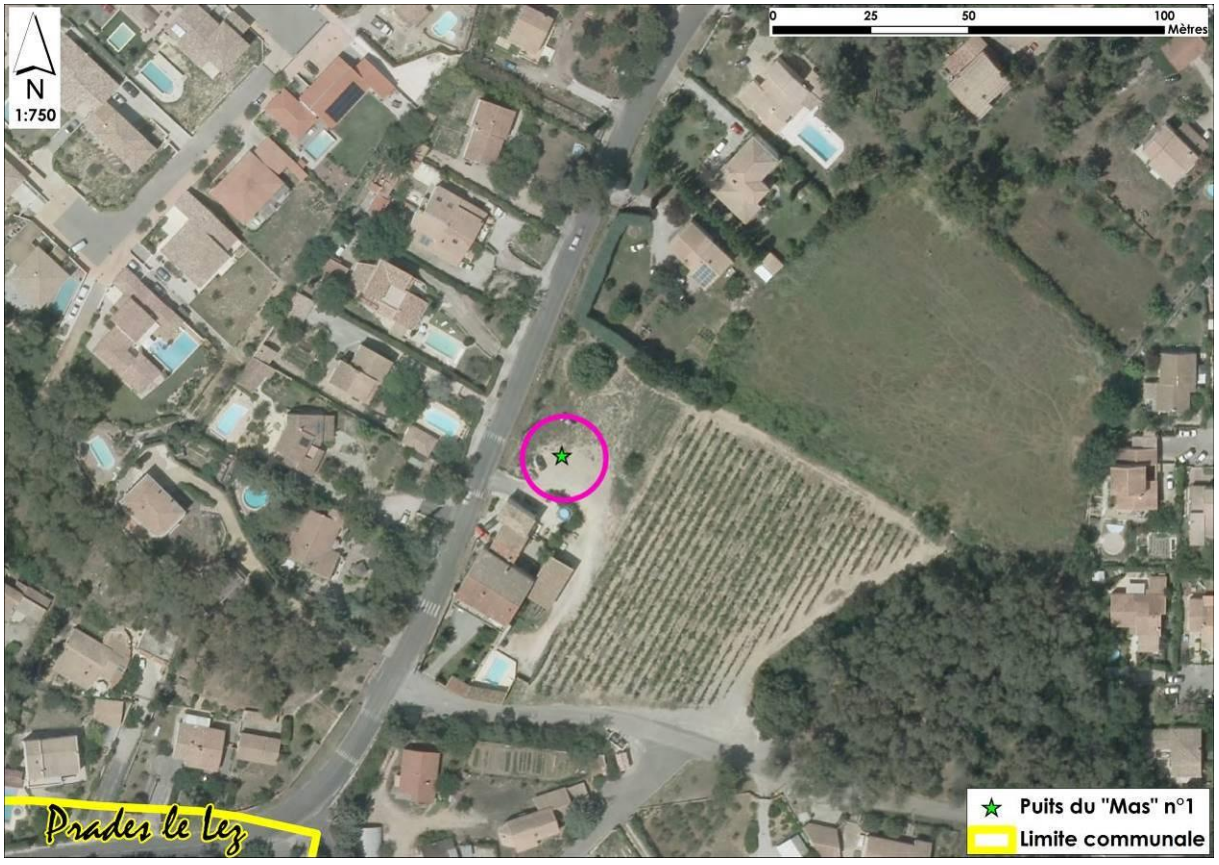
Associé à un second puits localisé à une dizaine de mètres, également identifié et protégé, et à moins de 10 mètresdu bas côté de la RD109^{E2} ce « duo » pourra être mis en valeur dans le cadre de l'aménagement du secteur du « Mas ».

Objectifs

1) Préserver le patrimoine identitaire vincenot
2) Mettre en valeur ce patrimoine dans le cadre de l'aménagement du secteur du « Mas »






N
1:750
0
25
50
100
Mètres
Prades le Lez
Puits du "Mas" n°1
Limite communale

Dénomination	Parcelles et localisation
Puits du « Mas » n°2	Parcelle n°95 de la section AI

Descriptif

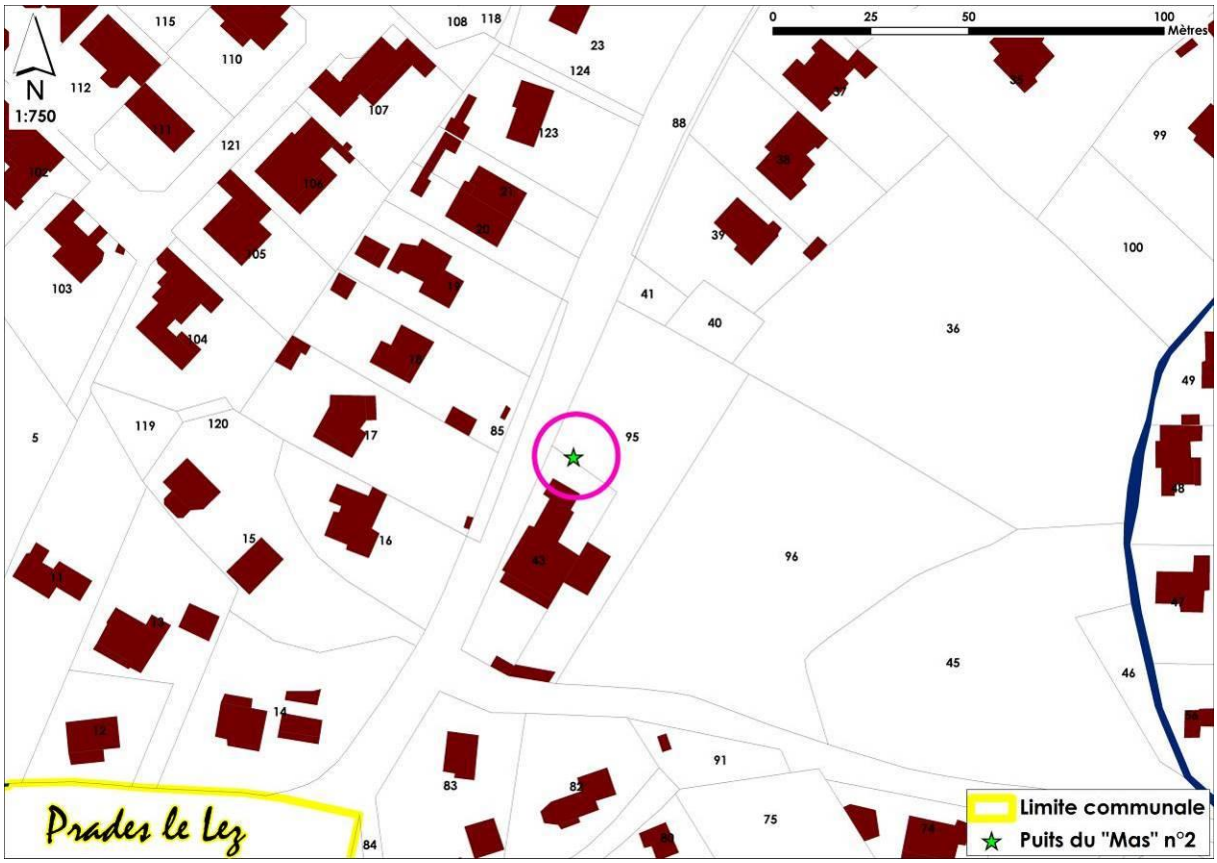
Le territoire communal accueille de nombreux puits.

La Commune a décidé d'identifier et de protéger ce patrimoine voire de le « remettre »en valeur notamment dans le cadre de futurs projets d'aménagement (secteur de « Garaste », secteur « du Mas », « Coeur de village »).

Associé à un second puits localisé à une dizaine de mètres, également identifié et protégé, et à moins de 10 mètresdu bas côté de la RD109^{E2} ce « duo » pourra être mis en valeur dans le cadre de l'aménagement du secteur du « Mas ».

Objectifs

1) Préserver le patrimoine identitaire vincenot
2) Mettre en valeur ce patrimoine dans le cadre de l'aménagement du secteur du « Mas »






N
1:750
0
25
50
100
Mètres
Prades le Lez
Limite communale
Puits du "Mas" n°2

2) Éléments identifiés et protégés au titre du L151-23°

Dénomination	Parcelles et localisation
Frêne de « la rue des écoles »	Domaine public - embranchement rue des écoles et rue des Aires près de la parcelle n°51 (section cadastrale AH)

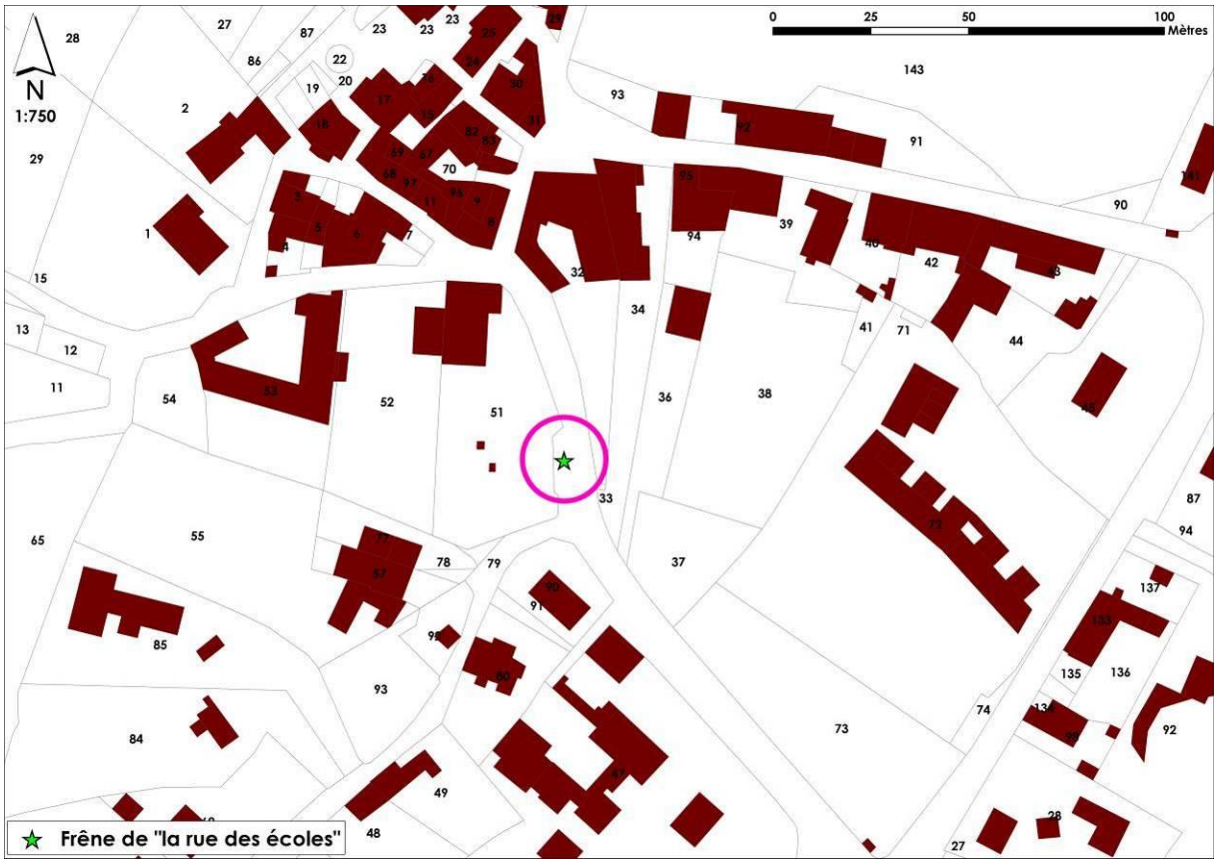
Descriptif

Ce frêne est situé juste à côté du poids public. Il fait partie du « triptyque » d'éléments identifiés et protégés « puits - poids public - frêne » au niveau du croisement entre rue des écoles et rue des Aires.

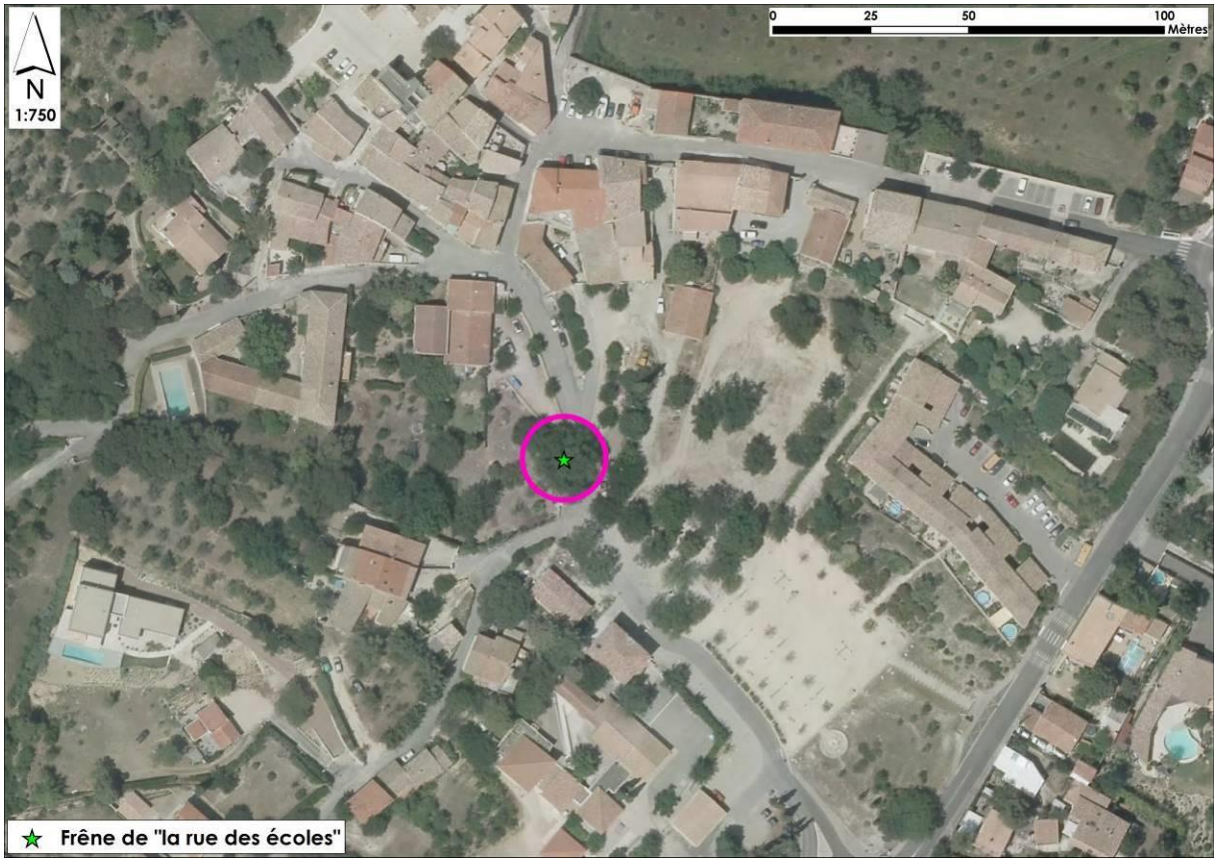
Situés à la charnière entre vieux village et « Coeur de village », qui doit faire l'objet d'un réaménagement, ces éléments pourront faire l'objet d'une mise en valeur notamment lors de la création programmée d'une voirie et d'une aire de stationnement et/ou de l'élargissement prévu de la rue des écoles.

Objectifs

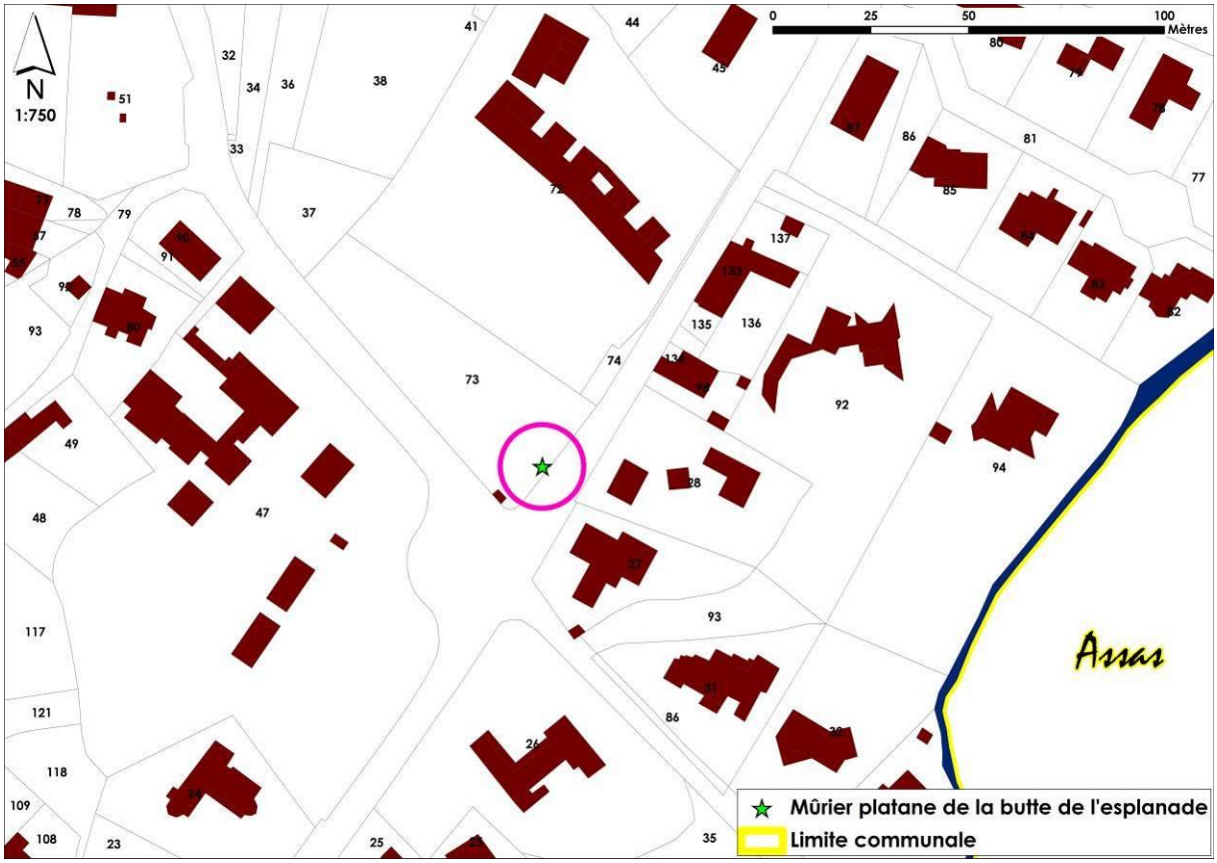
1) Préserver le patrimoine identitaire et écologique vincenot
2) Mettre en valeur ce patrimoine dans le cadre de l'aménagement du « Coeur de village »






N
1:750
0
25
50
100
Mètres
Frêne de "la rue des écoles"

Dénomination	Parcelles et localisation
Mûrier de la butte de l'esplanade	Parcelles n°73 de la section AH
Descriptif	
Ce mûrier platane est situé sur la butte de l'esplanade entre l'abri de bus et le rond-point d'entrée dans le « Coeur de village ».	
Objectifs	
1) Préserver le patrimoine identitaire et écologique vincenot 2) Mettre en valeur ce patrimoine dans le cadre de l'aménagement du « Coeur de village »	

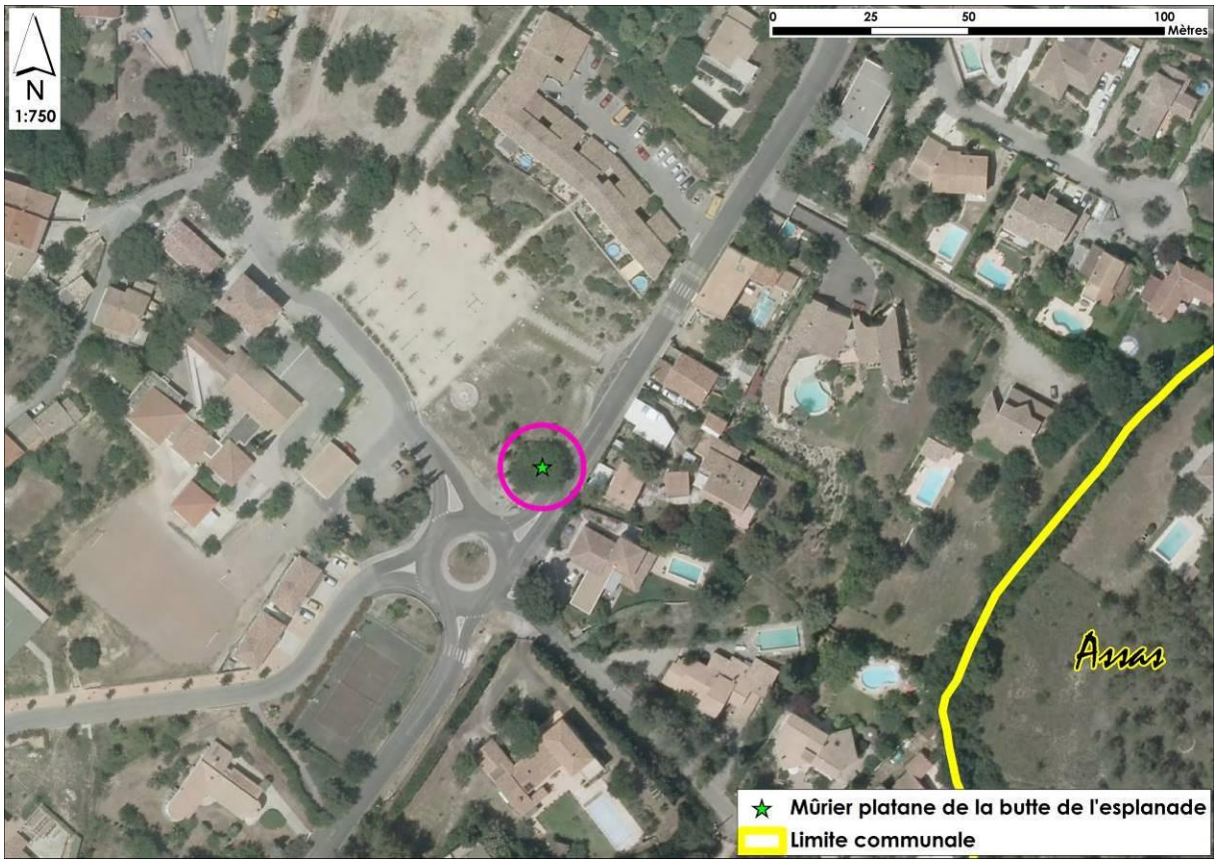











N
1:750
0
25
50
100
Mètres
Assas
Mûrier platane de la butte de l'esplanade
Limite communale

Dénomination	Parcelles et localisation
Source de la Fleurette et ses abords	Parcelles n°15, 16 et 43 de la section AD

Descriptif

La délimitation de la protection correspond à la source mais aussi à la zone humide et à leurs abords. L'ensemble est localisé entre l'ancienne carrière au Sud et la zone d'activités du« Patus ». La Fleurette s'inscrit dans un réseau de zones humides inventoriées à l'échelle du bassin versant du Lez par le Syndicat du bassin du Lez (SYBLE). La zone de protection englobe du bâti.

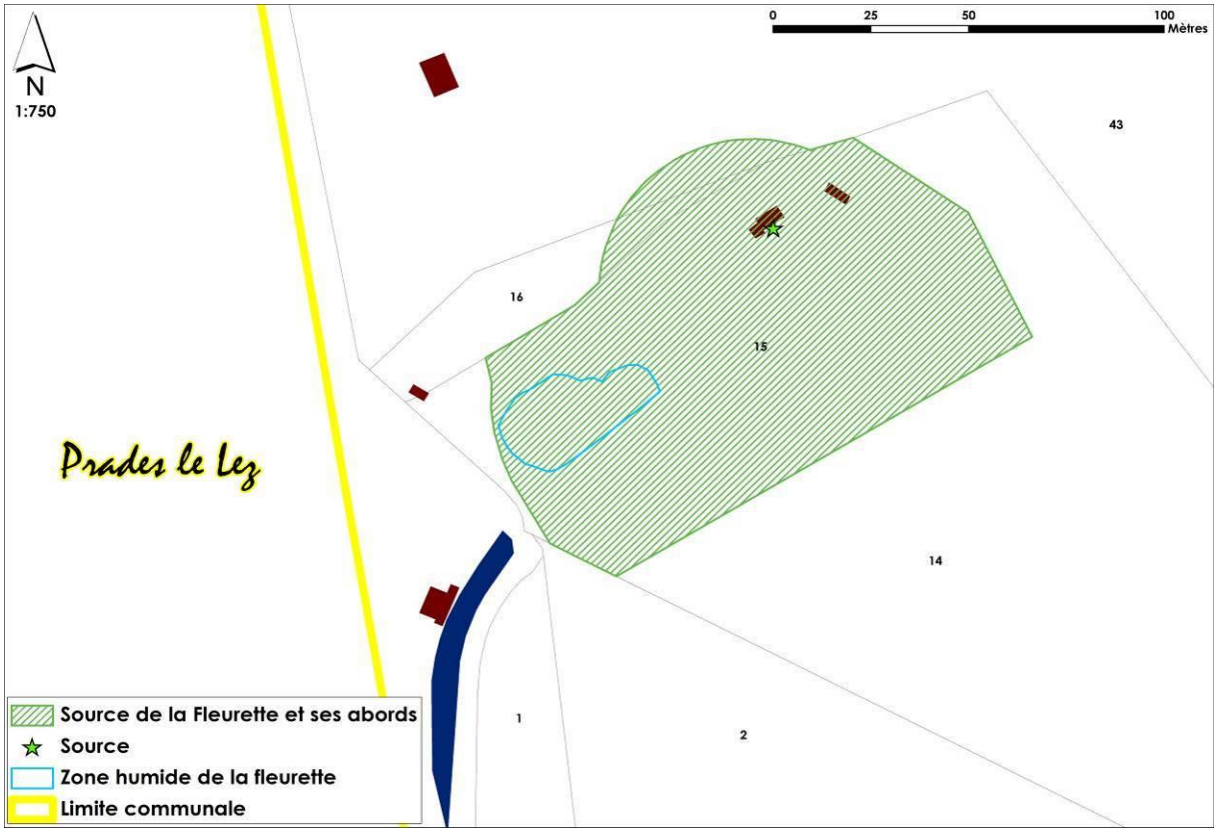
La fiche descriptive de la Zone Humide est jointe après les cartographies de localisation.

Il s'agit d'une zone humide artificielle.
Bassin de décharge de la source dont les berges abruptes sont peuplées de frênes et d'une végétation de friche sèche, mais dont le fond accueille une végétation de mare temporaire.
La mare présente des signes d'eutrophisation.
Les habitats naturels recensés sont : Fourrés caducifoliés sub-méditerranéens sud-occidentaux, Garrigues calcicoles de l'étage méso-méditerranéen occidental et Bois de frênes post-culturaux.
Les habitats humides recensés sont : Groupements amphibies méridionaux et Végétation à Eleocharis palustris.
Le Souchet vigoureux (Cyperus eragrostis Lam.) est recensé comme espèce invasive.
Les menaces qui pèsent sur la zone humide sont l'embrousaillement et la pollution avec des dépôts de déchets.

Bibliographie utile : *« Inventaire et caractérisation des zones humides du bassin versant du Lez - Rapport final »_ Octobre 2011 & « Inventaire et caractérisation des zones humides du bassin versant du Lez et de la Mosson – Fiches descriptives »_ Octobre 2011*

Objectifs

1) Préserver le patrimoine écologique vincenot et maintenir le milieu ouvert
2) Améliorer l'intégration paysagère, réaffecter ou démolir le bâti
3) Sensibiliser la population et les touristes en s'appuyant sur les sentiers de randonnées existants

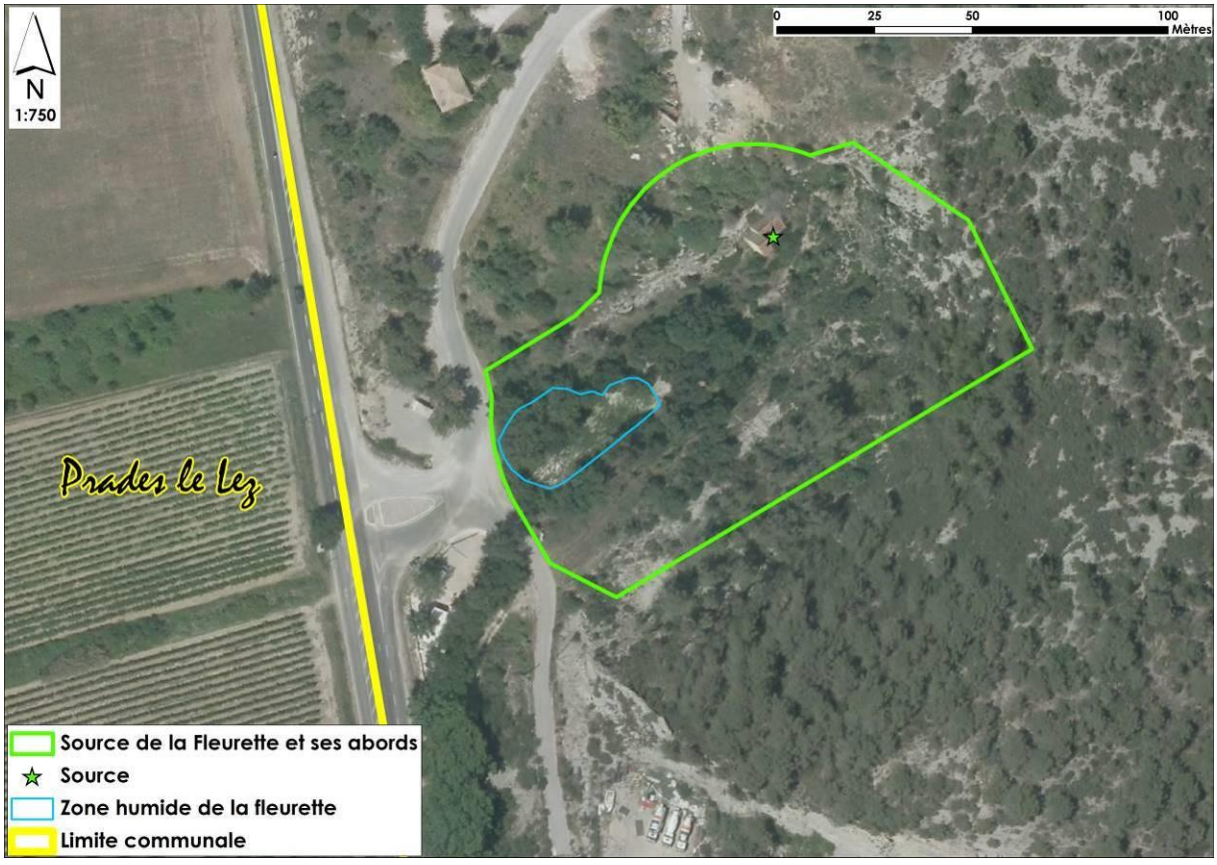











N
1:750
0
25
50
100
Mètres
Prades le Lez
Source de la Fleurette et ses abords
Source
Zone humide de la fleurette
Limite communale

Nom du site : Source de la Fleurette
Typologie SDAGE : 13 - Zones humides artificielles
Communes concernées : SAINT-VINCENT-DE-BARBEYRARGUES

ID SYBLE : H14_01
ID MedWet 34SYBLE005
ANNEE 2008

Habitats naturels présents :
31.89 : Fourrés caducifoliés sub-méditerranéens sud-occidentaux
32.4 : Garrigues calcicoles de l'étage méso-méditerranéen occidental
41.39 : Bois de frênes post-culturaux

Habitats humides présents :
22.34 : Groupements amphibies méridionaux
53.14A : Végétation à Eleocharis palustris

Espèces remarquables :

Espèces invasives :
[Liste grise] Souchet vigoureux (Cyperus eragrostis Lam.)

Usages :
Mise en eau (32)

Eléments de dégradation :
Dépôt de déchets (15)

Menaces :
Embroussaillement (91.4)
Pollution (15)

Propostitions de gestion :
Maintien du milieu ouvert

Description
Bassin de décharge de la source dont les berges abruptes sont peuplées de Frênes et d'une végétation de friche sèche, mais dont le fond accueille une végétation de mare temporaire

Critères de détermination de la zone
Flore

Espaces de Fonctionnalité :
2.2 Critères de définition de l'EF
3-bassin d'alimentation souterrain

2.2 Remarques Critère de définition de l'EF
La zone humide est liée à la source de la Fleurette qui est un exutoire du karst profond, ici compartimenté par deux failles.

3.4 Remarque activité humaine 20
Captage de la source de Freurette à proximité (09904X0091/F).

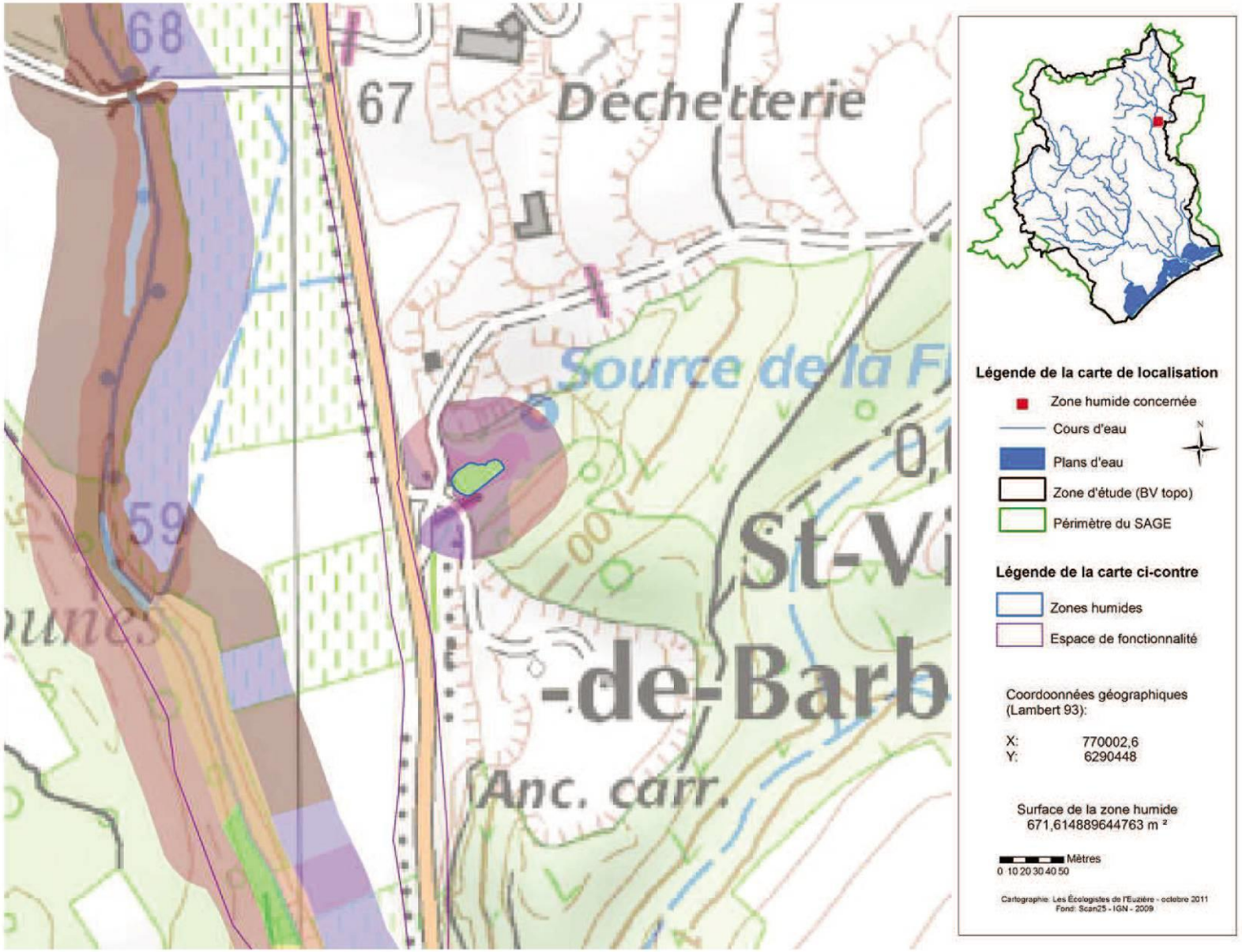
4.2 Connexion de la zone dans son environ
4-Sortie

4.3 Diagnostic fonctionnel
La mare présente des signes d'eutrophisation relevés lors de la visite de terrain.

Hierarchisation :
H7 Fonction Hydrologique Modéré
H8 Fonction d'épuration Faible



Localisation

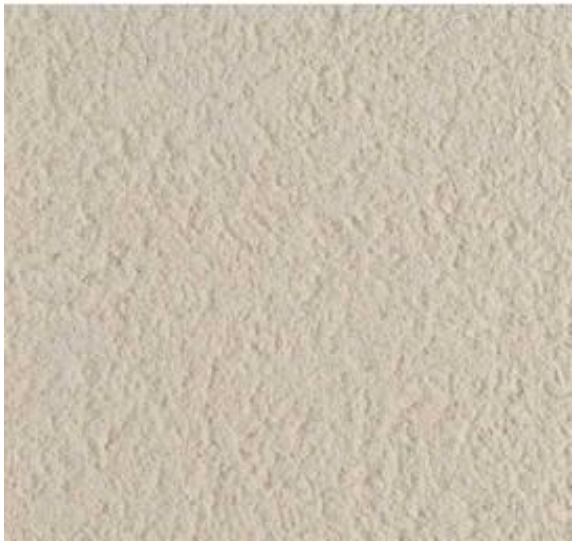


Nuancier

Faute de déclinaisons précises des teintes choisies par la Commune dans le nuancier « universel » RAL, la Commune a opté pour règlementer les couleurs à choisir à partir du nuancier PAREXLANKO. Les zones suivantes et secteurs suivants sont concernés : UA, UB, UC, UD, AUa et AUb. **17 teintes sont autorisées. Les références sont les suivantes et sont illustrées ci-après :**

G20	BLANC CASSE	T10	GREGE
J20	JAUNE PALE	T20	SABLE CLAIR
J30	OPALE	T40	SABLE ORANGE
J39	SABLE ATHENES	T50	TERRE SABLE
J40	SABLE JAUNE	T70	TERRE BEIGE
O10	SABLE	T80	BEIGE
O30	BEIGE ORANGE	T90	TERRE ROSE
O40	BEIGE ROSE PALE	V10	PIERRE
R20	SABLE ROSE		

G20



J30



J20



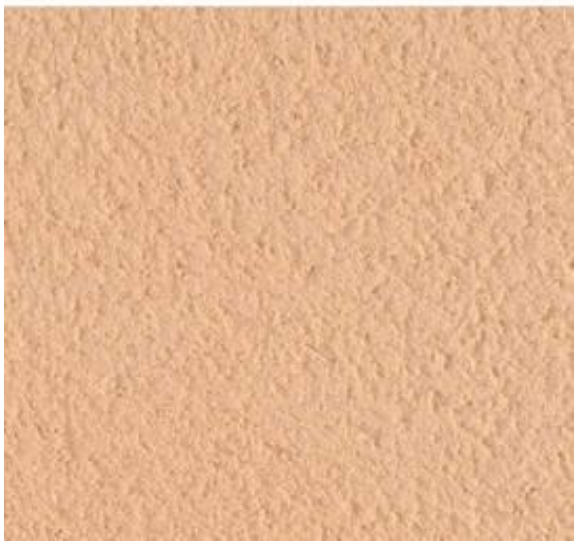
J39



J40



O40



O10



R20



O30



T10



T20



T70



T40



T80



T50



T90



V10



ANNEXES

ANNEXE N°1 : LEXIQUE

ZONAGE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ZONE :

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles, chaque zone est représentée par un sigle (ex. : UA, AU, A, N, …).

NB : Les limites des zones ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

SECTEUR :

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières (par exemple UDg, Ap, Nf, Ni)

ZONES URBAINES :

Ensemble des espaces déjà urbanisés et/ou des espaces dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex : UA, UB, …).

ZONES A URBANISER :

Les zones à urbaniser dite zone « AU » correspondent aux espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

ZONES AGRICOLES :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages) *et à l'exploitation agricole et forestière sont généralement seules autorisées en zone A comme en zone N.*

D'autres constructions peuvent y être exceptionnellement autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (dit « STECAL ») dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. La mise en place de ce type de secteurs est soumise en zone Agricole à l'avis conforme de la CDPEANF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) qui a remplacé la CDCEA (Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles) depuis 10/2014.

Les changements de destination des constructions pour des vocations autres qu'agricole et forestière sont proscrits en zone A et N. Il est seulement possible de désigner, en dehors des « STECAL » précédemment évoqués, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPEANF.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la CDPEANF

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES :

Les zones naturelles sont dites « zones N ». Elles correspondent aux 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'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Les règles concernant les changements de destination pour des vocations autres qu'agricole et forestière, concernant les possibilités d'extensions ou d'annexes pour les bâtiments d'habitation existants et pour la création potentielle de « STECAL » sont les mêmes que pour la zone Agricole. La seule différence est que pour la zone Naturelle, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

ZONES D'ACTIVITES :

Ce sont des zones à vocation principale d'industrie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et d'hébergement hôtelier.
Ce zonage se justifie lorsque les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées génèrent des nuisances (sonores, olfactives, …) rendant délicate leur cohabitation avec les habitations.

« SURZONAGE » :

Le « surzonage » correspond à des éléments qui viennent se superposer au zonage de « base » du PLU (zones U, AU, A et N). Il s'agit surtout des Emplacements Réservés (ER), des Espaces Boisés Classées (EBC) et des éléments identifiés et protégés au titre des articles L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme.

EMPLACEMENT RESERVE :

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : hôpital, école, ...) ou des opérations de voirie (création, élargissement…). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération. Seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

ESPACE BOISE CLASSE :

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du Code forestier.

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

OCCUPATION DU SOL

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Action de creusement

Extraction de terre qui, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres (R423-23 f) du Code de l'Urbanisme).

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Action d'augmenter la hauteur du sol, de le rendre plus élevé; de le surélever.

Remblaiement de terrain qui, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres . (R423-23 f) du Code de l'Urbanisme)

OPERATIONS DE CONSTRUCTIONS GROUPEES :

Ensemble de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) :

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumises à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

LOTISSEMENT :

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments qui a pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la division. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

BATIMENTS ANNEXES A L'HABITATION :

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation correspondent aux bâtiments non contigus et secondaires à l'habitation principale et ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail : garage, abri de jardin, bûcher, cuisine d'été, locaux des systèmes techniques de piscines, etc …

PISCINE & PRISE EN COMPTE DANS L'EMPRISE AU SOL :

Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation, etc. ; ensemble des installations qui entourent ce bassin ou structure gonflable qu'on remplit d'eau pour se baigner.

Tous projets de construction nécessitent une autorisation d'urbanisme pour pouvoir être installés et les piscines ne dérogent pas à cette règle. Selon leurs dimensions, il est nécessaire de déposer une demande de permis de construire ou une déclaration préalable. Certaines piscines peuvent néanmoins êtres réalisées sans aucune autorisation :

- ⇨ une piscine dont la superficie du bassin est inférieure ou égale à 10m² sera exemptée de demande d'autorisation sauf pour les terrains situés en secteur sauvegardé ou en site classé avec une règlementation plus contraignante qui impose qu'un bassin même faisant moins de 10m² de superficie**,** fasse l'objet d'une autorisation
- ⇨ certaines piscines plus grandes que 10m² peuvent tout de même être installées sans autorisation. Mais à la condition qu'elles soient démontables et que leur durée d'utilisation ne dépasse pas 3 mois. Cette durée étant réduite à 15 jours si le terrain se situe dans un site classé ou dans les secteurs sauvegardés. Il faut prévoir la remise en état initial des lieux après usage au-delà des quinze jours maximum.
- ⇨ les piscines construites à l'intérieur d'un bâtiment existant sont dispensées d'autorisation si les travaux n'affectent pas l'aspect extérieur du bâtiment. S'il n'y a pas de création d'ouverture supplémentaire, par exemple.

On peut donc considérer que si une piscine nécessite une autorisation d'urbanisme (et ne se trouve donc pas dans les 2 premiers cas de figure énoncés ci-avant, dans le troisième cas elle est déjà comptabilisée puisqu'elle est dans le bâtiment), elle est alors à considérer comme une construction et son emprise au sol est à comptabiliser lorsque cette dernière est règlementée.

OPERATION D'ENSEMBLE (L 300-1 du CODE DE L'URBANISME) :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une étude d'impact doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération ».

VOIRIE

VOIE PUBLIQUE :

Ensemble des circulations (automobiles piétonnes cyclables équestres, …) d'usage public et appartenant à une personne publique. L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE :

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc…).

VOIE EN IMPASSE :

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc…).

ACCES PARTICULIER :

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété. Il est situé à la limite de l'unité foncière et de la voie.

SERVITUDE DE PASSAGE :

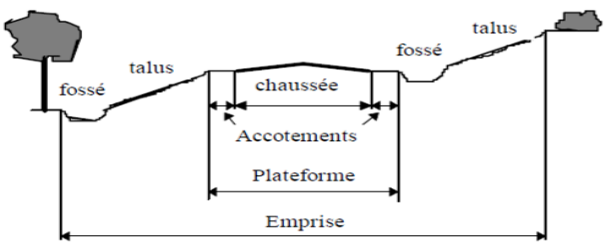
Une servitude de passage n'est pas assimilable à une voie d'accès si elle ne permet pas de réunir les conditions de sécurité nécessaire à la zone.

ZONE NON AEDIFICANDI :

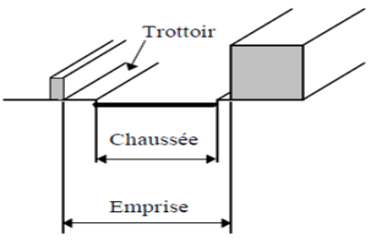
Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



MILIEU RURAL



MILIEU URBAIN

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

ALIGNEMENT :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les règles d'implantation répondent à plusieurs objectifs. Tout d'abord, *« garantir une certaine intimité pour les constructions voisines, garantir l'ensoleillement et permettre un agencement harmonieux des constructions »*.

Par ailleurs, ces marges de recul répondent à une exigence d'hygiène, de salubrité et de sécurité. Les projets de constructions nouvelles doivent ainsi tenir compte de l'implantation des constructions voisines existantes afin de respecter les prescriptions du règlement de la zone concernée.

IMPLANTATION :

Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment.

EMPRISE AU SOL :

Il s'agit de 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.

L'emprise au sol est constitué par :

- ⇨ la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction
- ⇨ les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes.
- ⇨ les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- ⇨ les rampes d'accès extérieures
- ⇨ les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
- ⇨ un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs ou encore un garage fermé indépendant de la maison.
- ⇨ un abri à jardin, un atelier indépendant, … qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus
- ⇨ un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
- ⇨ un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC
- ⇨ tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple)

HAUTEUR MAXIMALE :

La hauteur maximale est mesurée au point le plus haut qui sera constitué soit par l'acrotère en cas de toiture terrasse, soit par l'égout du toit ou le faîtage dans les autres cas. Cette hauteur est comptée à partir de la cote sur terrain naturel situé au point le plus bas de la projection de l'immeuble si celui-ci est décroché en plan et en hauteur.

Les ouvrages techniques tels que cheminées de ventilation, tours de séchage du Service Incendie, cages d'ascenseur etc..., ne sont pas assujettis aux limites de hauteur maximale.

DIVERS

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, …) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit (généralement la commune) de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, …). Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dés lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU. La liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et quelques notions sur les servitudes sont développées dans les annexes du présent règlement.

TELEDISTRIBUTION :

Réseau câblé métallique ou à fibres optiques pour la distribution vers un très grand nombre d'usagers de programmes sonores ou visuels, et éventuellement d'autres signaux : accès internet à haut voire à très haut débit, téléphone, vidéo à la demande, …

ANNEXE N°2 : ARTICLES D'ORDRE PUBLIC

Article R111-1

Modifié par *Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1. ***Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme*** *ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;*
2. *Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.*

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Par défaut, conformément à l'alinéa 1) du présent article, les articles pouvant âtre considérés d'ordre public sont les R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme. Leur contenu est exposé ci-après. Les rédactions ou parties de rédaction de certains articles sont dans certains cas en gras pour « marquer » leur importance.

Article R111-2

Modifié par *Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R111-4

Modifié par *Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R*111-20

Modifié par *Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

« Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département ».

Article R*111-21

Modifié par *Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

*« **La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée**. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction ».*

Article R*111-22

Modifié par *Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

« La surface de plancher 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 :

1. *Des surfaces correspondant à* ***l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;***
2. ***Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;***
3. ***Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;***
4. ***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 ;***
5. *Des surfaces de plancher* ***des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel****, artisanal, industriel ou commercial ;*
6. *Des surfaces de plancher des* ***locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets*** *;*
7. *Des surfaces de plancher* ***des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;***
8. ***D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation*** *telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents,* ***dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures »***

NB : les surfaces telles que les balcons, toitures-terrasses, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction.

Des croquis explicatifs sur les surfaces à prendre en compte ou non sont versés en page suivante.

Article R*111-23

Modifié par *Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1. *Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;*
2. *Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;*
3. *Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;*
4. *Les pompes à chaleur ;*
5. *Les brise-soleil ».*

Article R*111-24

Modifié par *Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

« La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme ».



Source : *Urbinfos*

Croquis explicatifs sur les surfaces à prendre en compte dans la surface de plancher

Article R*111-25

Modifié par *Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Article R*111-26

Modifié par *Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. ***Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».***

Article R*111-27

Modifié par *Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

ANNEXE N°3 : SUPPRESSION DU C.O.S ET SURFACE DE PLANCHER

Le Coefficient d'Occupation des Sols (anciennement déterminé dans l'article n°14 du Règlement) a été supprimé en Mars 2014 suite au vote de la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové).

Avec le Coefficient d'Occupation des Sols, une superficie de plancher maximale était « strictement » définie et ainsi une « quantité » de construction admise était déterminée sur une propriété foncière en fonction de sa superficie. Les notions de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) et de Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B) ont disparu avec les C.O.S.

Depuis la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols, on ne peut calculer qu'une superficie de plancher « théorique » qui est régie par les règles « gabaritaires » articles n°6, n°7 et dans une moindre mesure n°8 pour les prospects, article n°9 de l'emprise au sol et article n°10 de hauteur maximale.

Cette superficie de plancher est théorique dans la mesure où l'on ne peut pas par exemple savoir à l'avance si les futures constructions comporteront des étages « pleins ».

La superficie de plancher théorique peut résulter de 2 calculs :

- ⇨ en fonction de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives latérales et en fond de parcelle
- ⇨ en fonction de l'emprise au sol

Dans les 2 cas, il y a prise en compte de la hauteur en nombre de niveau.

Si la valeur de la première est supérieure à la seconde, la superficie de plancher est égale à la seconde. Dans le cas contraire, la superficie de plancher est égale à la première.

Plus les terrains ont une petite superficie, plus les prospects sont susceptibles de « peser » sur la superficie de plancher théorique. En effet l'importance de la détermination de l'emprise au sol est minimisée.

Ci-après un schéma explicatif pour procéder au calcul de la superficie de plancher « théorique ».

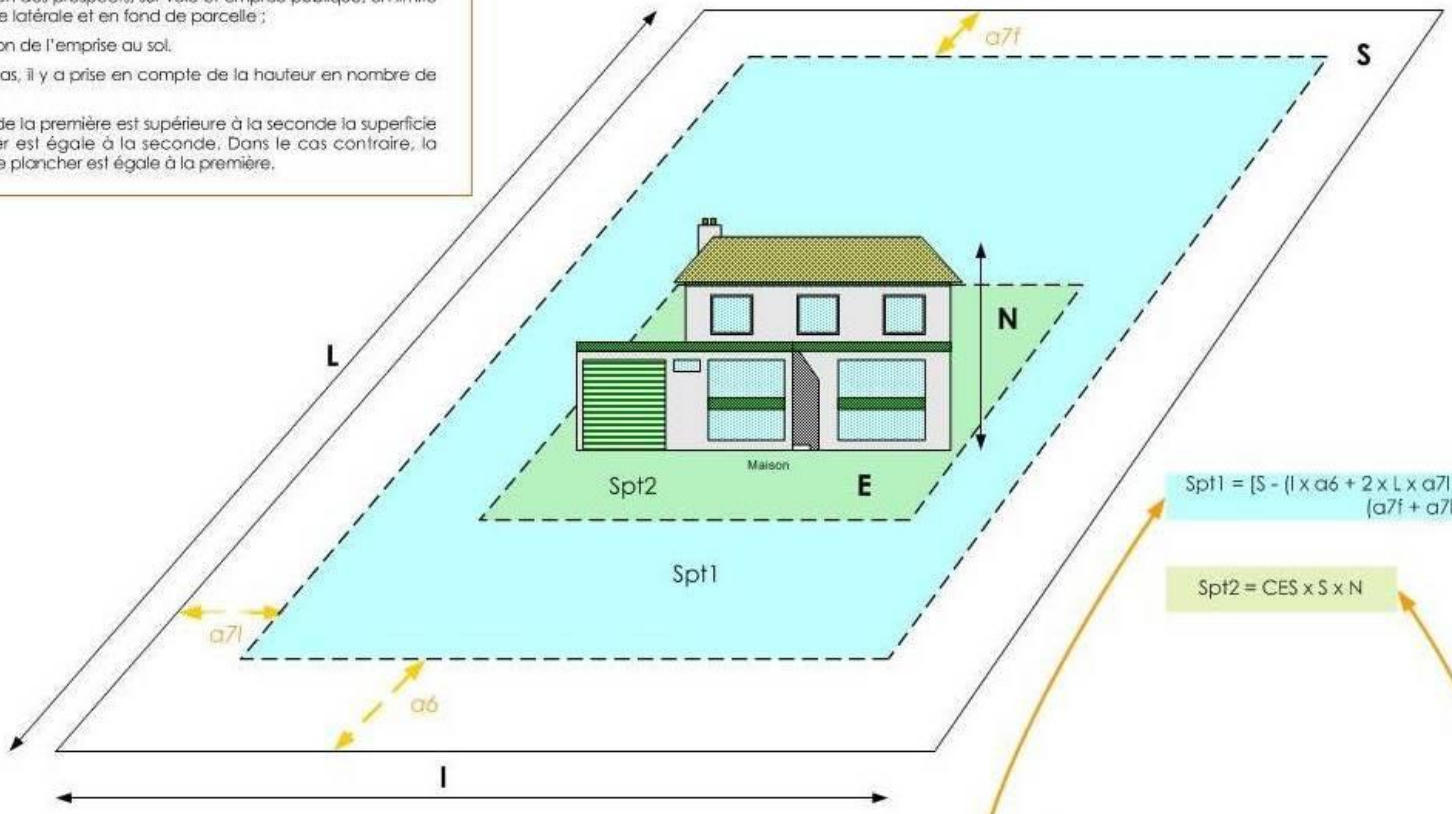
CALCUL DE LA SUPERFICIE DE PLANCHER

Pour calculer la superficie de plancher, il y a d'abord 2 calculs théoriques de celle-ci :

- en fonction des prospects, sur voie et emprise publique, en limite séparative latérale et en fond de parcelle ;
- en fonction de l'emprise au sol.

Dans les 2 cas, il y a prise en compte de la hauteur en nombre de niveau.

Si la valeur de la première est supérieure à la seconde la superficie de plancher est égale à la seconde. Dans le cas contraire, la superficie de plancher est égale à la première.



Spt1 = [S - (l x a6 + 2 x L x a7l + l x a7f)] + (a6 x a7l x 2) + (a7f + a7l x 2)] x N

Spt2 = CES x S x N

Si Spt1 > Spt2 alors, Sp = Spt2

Dans le cas contraire, Sp = Spt1

Superficie de plancher théorique (m²) en fonction des prospects								Superficie de plancher théorique (m²) en fonction de l'emprise au sol			Superficie de plancher : Sp (m²)
Largeur du terrain : l (m)	Longueur du terrain : L (m)	Superficie de l'opération : S (m²)	Prospect sur voie : a6 (m)	Prospect en limites séparatives latérales : a7l (m)	Prospect en limites séparatives fonds de parcelle : a7f (m)	Nbre de niveau : N	Superficie de plancher théorique 1 : Spt1 (m²)	Coëfficient d'emprise au sol : CES	Emprise au sol : E (m²)	Superficie de plancher théorique 2 : Spt2 (m²)	
10	25	250	5	0	0	2	400	0,25	62,5	125	125
10	25	250	5	0	0	2	400	0,5	125	250	250
10	50	500	5	0	0	2	900	0,25	125	250	250
20	50	1000	5	0	0	3	2700	0,1	100	300	300
20	100	2000	5	4	4	3	3060	0,1	200	600	600

ANNEXE N°4 : LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE & NOTIONS

Les servitudes portant sur le territoire communal sont les suivantes :

- *servitude AC1 (Protection des monuments historiques) avec le Périmètre de Protection Modifié (PPM) de l'Eglise paroissiale*
- *3 servitudes AS1 relatives à la protection des eaux potables et minérales :*
  - ✓ *Périmètre de protection de la « Source de la Fleurette »*
  - ✓ *Périmètre de protection rapproché « Le Triadou »*
  - ✓ *Périmètre de protection éloigné « Source du Lez »*
- *servitude I3* relative à l'ouvrage de transport de gaz naturel haute pression « Saint-Martin de Crau / Cruzy » (dangers très graves, graves et significatifs)
- *servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'incendies de forêts (PPRif) approuvé par Arrêté Préfectoral du 21/03/2005*
- *servitude relative aux Obligations Légales de Débroussaillement (OLD)*

Notions sur les servitudes

Il existe différentes catégories de servitudes pouvant affecter l'utilisation du sol. Elles trouvent surtout leur source dans le Code Civil, mais également dans des textes spéciaux (les Codes de l'Urbanisme, Forestier, Rural, de la Santé Publique, …). Il existe des **servitudes de droit privé et des servitudes de droit public, lesquelles se décomposent en servitudes d'urbanisme et servitudes d'utilité publique**.

Les servitudes de droit privé

Les servitudes constituent un droit réel, accessoire du droit de propriété, et elles sont intrinsèquement liées à l'immeuble.

Les principales servitudes de droit privé ont pour origine la loi, et notamment le Code Civil :

- les servitudes légales de passage afin d'accéder à un fonds par un autre fonds («le droit de passage»),
- les servitudes de vue,
- la distance minimum des plantations par rapport à la limité séparative d'un terrain,
- la servitude d'écoulement, …

Les servitudes d'urbanisme

Ces servitudes peuvent s'appliquer soit à l'ensemble du territoire national (RNU), soit à certaines parties du territoire (PLU, PSMV, …).

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives (distinctes des servitudes d'urbanisme) qui doivent être annexées au Plan Local d'Urbanisme lorsqu'il existe. Elles se répartissent en 4 grandes catégories :

- les servitudes relatives à la protection du patrimoine (monuments historiques et sites protégés),
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements,
- les servitudes relatives à la défense nationale,
- les servitudes liées à la salubrité et à la sécurité publique (surfaces submersibles, plans de prévention des risques, protection autour des mines et carrières).

Toutes ces servitudes sont bien entendu motivées par des motifs d'utilité publique (servitude de passage de ligne électrique, servitude de dégagement aéronautique) et établissent, à l'initiative de l'administration, des limites au droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont instituées en vertu des réglementations qui leur sont propres.

Source : CAUE du Calvados

Une servitude est une charge imposée sur une ou plusieurs propriétés pour l'usage ou l'utilité d'une autre personne.

Certaines servitudes découlent des textes de loi, on dit qu'elles sont légales : droit de passage, murs et fossés mitoyens, distances de construction, égout des toits. Elles sont automatiquement accordées quand se trouvent réunies les conditions de leur existence. Ainsi, vous avez le droit d'ouvrir une fenêtre vers le voisin si vous respectez une certaine distance minimale. Vous avez un droit de passage si votre terrain est enclavé. Vos eaux de pluies ne doivent pas être stoppées par un barrage édifié par votre voisin, etc …

Concernant ce dernier exemple, on peut également parler de servitude « naturelle » car elle résulte de la configuration naturelle des lieux. Elle contraint le propriétaire d'un fonds situé en aval (le fonds servant) de recevoir les eaux qui découlent NATURELLEMENT d'un fonds basé en amont (le fonds dominant). Le propriétaire du fonds servant ne peut pas construire une digue pour empêcher ce phénomène naturel et celui du fonds dominant doit s'abstenir de tout acte qui serait susceptible d'aggraver la servitude.

Dans les servitudes légales, on distingue les servitudes d'utilité publique (elles se justifient par une nécessité dont bénéficie l'ensemble de la collectivité et sont généralement unilatérales. Ex : l'obligation de laisser les fils électriques surplomber un terrain privé) **et les servitudes d'utilité privée** (instituées pour l'usage et l'utilité d'un autre fonds privé). **Ces dernières peuvent être unilatérales** (seul un des deux fonds supporte une charge au bénéfice de l'autre, par exemple une servitude de passage) **ou réciproques** (caractérisation par la réciprocité, par exemple des servitudes vis-à-vis des constructions, des plantations, des vues, …).

D'autres sont décidées d'un commun accord entre deux propriétaires et concrétisées par un acte écrit signé. **Elles peuvent restreindre les servitudes légales, on dit qu'elles sont conventionnelles**.

Légale ou conventionnelle, une servitude suppose l'existence de deux propriétés n'appartenant pas à la même personne. Elle est attachée au bien lui-même et se poursuit même en cas de changement de propriétaire. **La propriété qui voit son usage restreint par la charge de la servitude s'appelle fonds servant. Celle qui en a l'usage et l'utilité s'appelle fonds dominant**.

Source : Direction Générale des affaires économiques

Les servitudes peuvent également se distinguer en fonction de leur « apparence » et de leur « application » :

- servitude continue : son usage est (ou peut être) continuel et elle s'exerce toute seule, sans l'intervention de l'homme : canalisation passant dans votre terrain, égouts, vues, etc …
- servitude discontinue : son exercice suppose une intervention humaine : droit de passage, de puisage, de lavage, …
- servitude apparente : comme son nom l'indique, elle peut se remarquer par la présence d'un ouvrage concret : porte, sentier, …
- servitude non apparente : elle ne présente aucun signe extérieur et n'en a pas besoin : il s'agit le plus souvent d'une obligation de ne pas faire, par exemple, si vous vous êtes engagé à ne pas construire sur une partie de votre terrain.

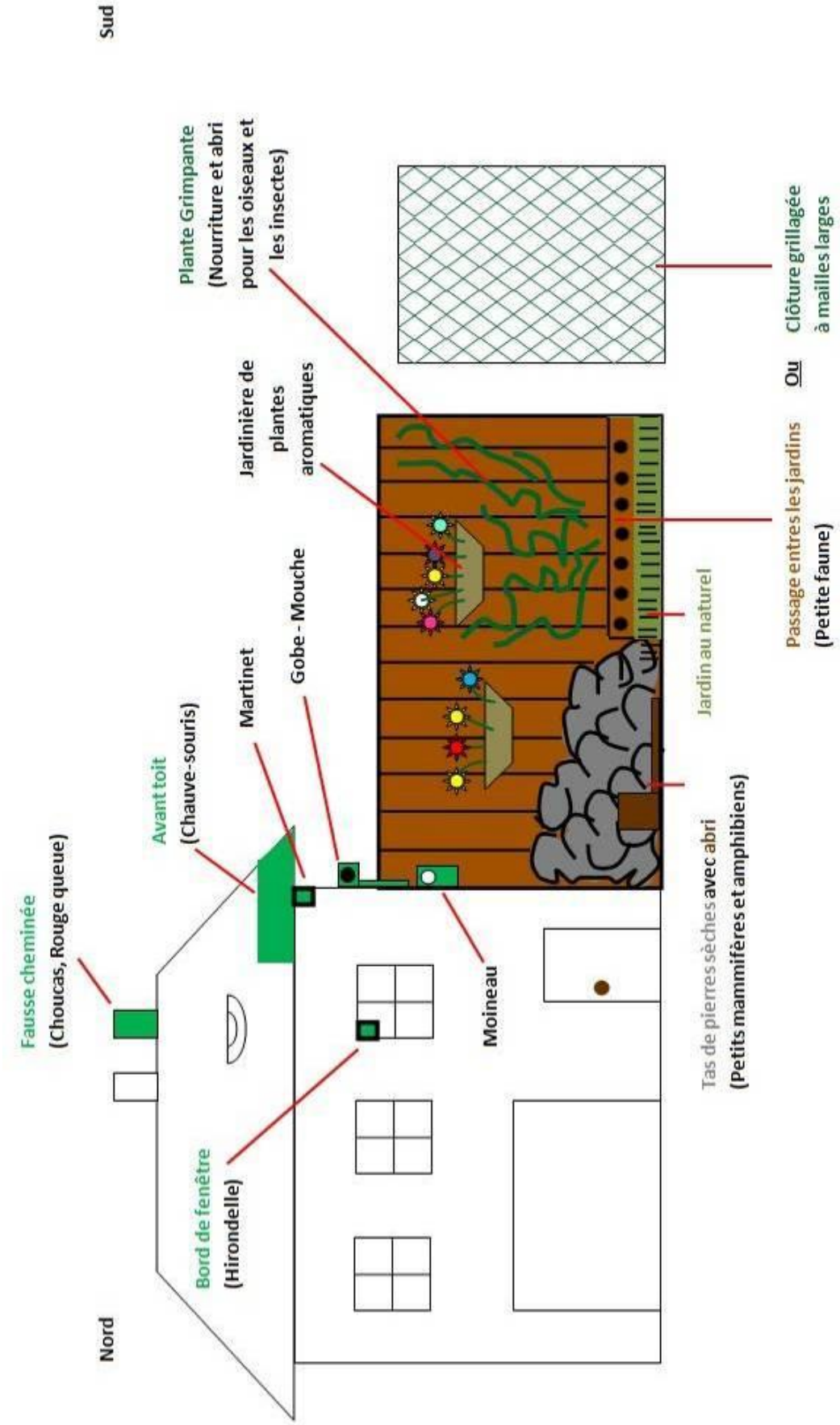
Les servitudes peuvent être combinées. Une interdiction de planter stipulée par un écrit constitue une servitude continue et non apparente. Une servitude de passage est discontinue et apparente.

On peut considérer qu'une servitude peut voir le jour de 5 manières :

1. Par un texte de loi : distances pour vos plantations en limite de propriété, droit de passage pour désenclavement.
2. Par situation des lieux : vous devez supporter l'écoulement des eaux de ruissellement des propriétés situées plus haut.
3. Par convention : vous avez passé un contrat (sur simple feuille de papier ou devant notaire) avec votre voisin, qui, moyennant contrepartie, s'engage à ne pas construire plus d'un étage pour vous préserver la vue sur la mer.
4. Par destination du père de famille : lors d'une donation-partage, vous séparez les deux maisons de votre propriété et les fenêtres sont proches de la nouvelle ligne séparative.
5. Par usage trentenaire : Vous avez construit votre maison en limite de propriété et votre toiture surplombe le terrain voisin. Vous avez profité de cette servitude pendant trente ans, de façon paisible, publique, continue et apparente, et votre voisin a toléré vos eaux de pluie pendant tout ce temps. Cette servitude vous est définitivement acquise.

Source : Direction Générale des affaires économiques

ANNEXE N°5 : EXEMPLES D'AMENAGEMENTS PROPICES POUR LA FAUNE



ANNEXE N°6 : GUIDE DU CAUE POUR LE CHOIX DES ESSENCES ET DES PLANTATIONS

La Commune veut privilégier la plantation d'essences locales. Au lieu d'énumérer la liste des plantes à interdire (article n°13 du règlement), l'objectif est de donner des préconisations :

Les essences «de pays» sont des arbres et arbustes présents naturellement ou traditionnellement utilisés. Adaptées au milieu et au paysage, elles garantissent une grande diversité biologique.

Pour la plantation de nouvelles haies, elles peuvent être associées en fonction des objectifs fonctionnels et esthétiques visés. Elles permettent en effet de jouer sur les hauteurs, les volumes, les couleurs et les formes tout en respectant le contexte local.

L'utilisation d'essences d'arbres et d'arbustes de pays, est un enjeu important :

- pour la pérennité des plantations, par principe d'adaptation aux contraintes matérielles, elles sont moins fragiles, demandent moins de soins et d'entretien.
- pour donner une identité forte au site, qui permet d'éviter la banalisation des paysages
- parce que ces essences ont de vraies qualités esthétiques (ombrages, fleurissements, baies, jaunissements, senteurs...) et traversent sans peine les phénomènes de mode
- …, et de vraies utilités fonctionnelles (écrans visuel, sonore, délimitation, signalétique, stabilisation des reliefs, régulation hydrique)
- de plus, elles ont souvent un prix d'achat moindre.

Ci-après est présenté un mini guide élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon. Ce document a été publié le 02/07/2014 et s'intitule : « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? ».

Il s'adresse à un public très large (Collectivités territoriales, Grand Public, Maîtres d'Ouvrage, Particuliers, Professionnels).

86 valeurs « sûres » sont présentées : arbres, arbustes, vivaces, couvre-sols, grimpantes, ... Chaque espèce végétale est détaillée quant à l'exposition à privilégier, son feuillage, sa croissance, ses exigences en matière de sol, ses besoins en eau et sa résistance au froid.

Plus spécifiquement à l'adresse des élus, on y trouve des conseils pour entretenir le patrimoine végétal communal en adoptant les principes d'une gestion différenciée.

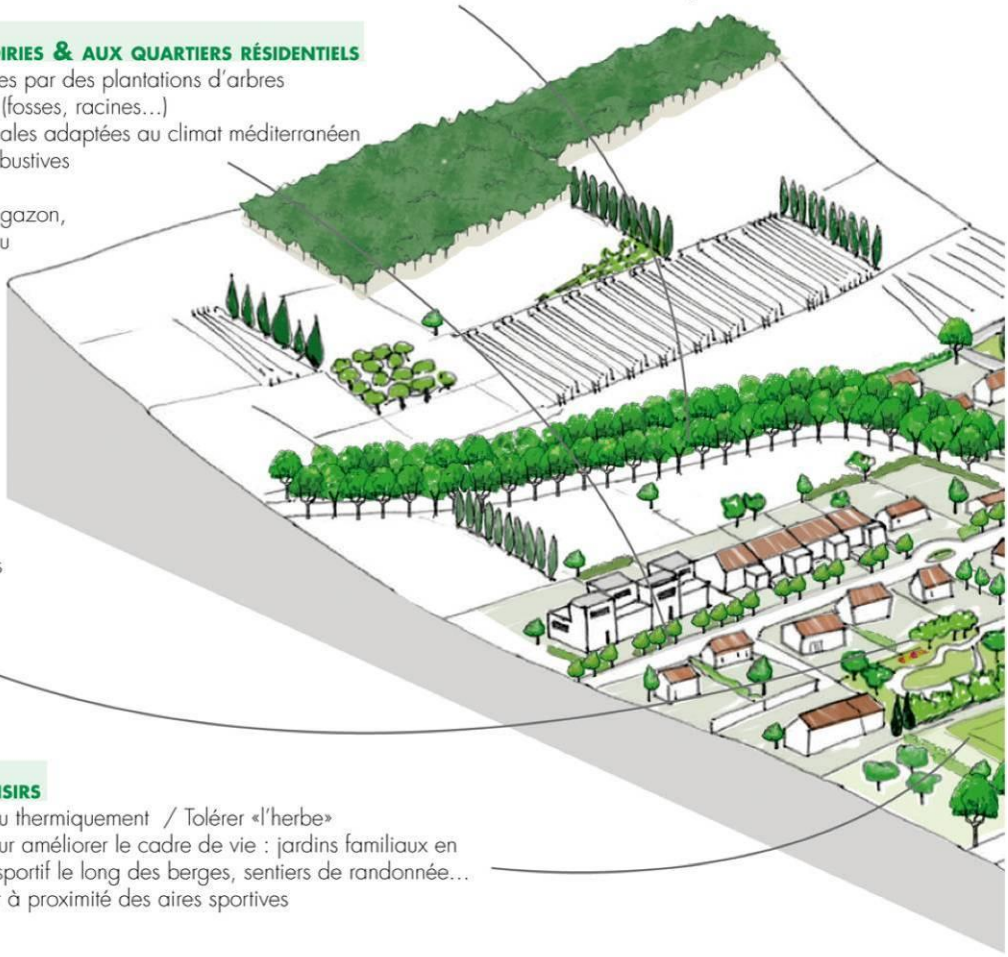

«miniguide»
Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ?
86 valeurs sûres
Arbres, arbustes, vivaces, couvre-sols, grimpantes
les CAUE en LANGUEDOC ROUSSILLON
Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement en Languedoc-Roussillon
www.caue-lr.fr

Entretenir le patrimoine végétal communal avec une gestion différenciée

Entrées de ville
- Valoriser les alignements d'arbres et pratiquer des tailles respectueuses du port naturel des essences
- Préférer un fleurissement d'arbustes, de vivaces ou mêlant vivaces et annuelles à un fleurissement uniquement d'annuelles

Plantations liées aux voiries & aux quartiers résidentiels
- Structurer les avenues et rues par des plantations d'arbres selon des critères techniques (fosses, racines…)
- Employer des essences locales adaptées au climat méditerranéen
- Favoriser les plantations arbustives ou vivaces en pleine terre
- Préférer les alternatives au gazon, moins consommatrices en eau

Jardins & squares
- Favoriser les plantations en pleine terre et la diversité végétale
- Réduire les tontes, implanter des espèces alternatives au gazon (Dichondra, Zoysia…), et planter des prairies fleuries



Espaces sportifs & de loisirs
- Désherber manuellement ou thermiquement / Tolérer «l'herbe»
- Profiter de ces espaces pour améliorer le cadre de vie : jardins familiaux en zones inondables, parcours sportif le long des berges, sentiers de randonnée…
- Planter des haies brise-vent à proximité des aires sportives

La gestion différenciée permet d'améliorer la qualité de l'environnement urbain, de rationaliser les modes de gestion en déterminant des besoins par zone :
- Anticiper l'entretien et choisir une gamme de végétaux adaptée
- Limiter l'emploi des produits phytosanitaires : privilégier des techniques alternatives
- Réduire les arrosages et préférer une origine naturelle de l'eau : eau brute, récupération…
- Généraliser l'emploi des paillages pour réduire les besoins d'arrosage et limiter l'entretien

Gestion de prestige
Gestion la plus soignée - Lieux prestigieux



Gestion ornementale
Entretien régulier - Parcs & centre bourg



La gestion différenciée consiste à varier les modes d'entretien des espaces de la commune en fonction de leur situation, de l'usage, de la fréquentation.

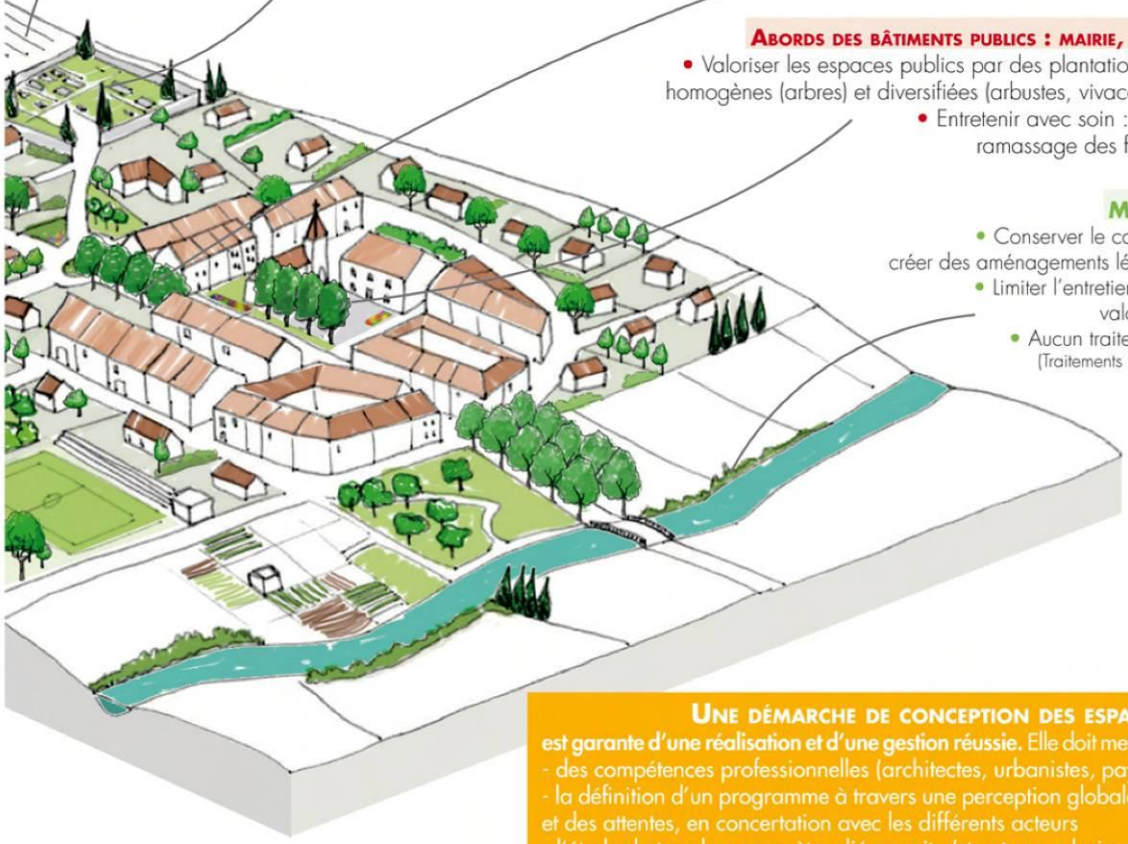
Espaces verts en campagne
- Limiter l'entretien à quelques fauches annuelles respectant les cycles de la faune et de la flore
- Favoriser les haies mixtes en libre mélange et les essences locales

Cimetière
- Valoriser les abords par un fleurissement pérenne
- Végétaliser : plantations d'arbres adaptés, allées enherbées...

Places et rues du cœur de bourg
- Favoriser les plantations en pleine terre
- Choisir un mobilier homogène et atténuer l'impact des conteneurs poubelles
- Valoriser l'arbre en milieu urbain : choisir les espèces adaptées, pratiquer des tailles raisonnées
- Maîtriser l'entretien et l'arrosage

Abords des bâtiments publics : mairie, église, école...
- Valoriser les espaces publics par des plantations structurantes, homogènes (arbres) et diversifiées (arbustes, vivaces, annuelles...)
- Entretenir avec soin : taille régulière, ramassage des feuilles, tontes...

Milieux naturels
- Conserver le caractère naturel : créer des aménagements légers, réversibles
- Limiter l'entretien à des fauches, valoriser la ripisylve
- Aucun traitement nécessaire (Traitements interdits à proximité des cours d'eau)



Une démarche de conception des espaces publics
est garante d'une réalisation et d'une gestion réussie. Elle doit mettre en œuvre :
- des compétences professionnelles (architectes, urbanistes, paysagistes....)
- la définition d'un programme à travers une perception globale des espaces et des attentes, en concertation avec les différents acteurs
- l'étude de tous les paramètres liés au site (structures urbaines, paysagères et écologiques), permettant une composition fonctionnelle et équilibrée
- la réalisation soignée du projet en lien avec le concepteur intégrant l'anticipation de la gestion et l'entretien futur du site.

Gestion classique
Entretien léger - Liaisons vertes & agrément



Gestion naturelle
Entretien minimum - Périphéries & espaces naturels



ARBRES



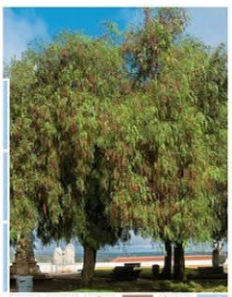
Pin parasol ou pignon

Pinus pinea : port juvénile en boule • ø 15m • système racinaire traçant, puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements • 2/3ème ligne



Peuplier blanc

Populus Alba : port pyramidal • ø 10m • puissant • feuillage argenté • risque de rupture de branches par grand vent • 2/3ème ligne • alignement avenues et parcs



Faux Poivrier

Schinus molle : port pleureur • ø 7m feuillage découpé fin avec baies roses • à protéger du vent • 3ème ligne • isolé, parc, alignement pour rues



Olivier de Bohême

Elaeagnus angustifolia : port arrondi • ø 7m • feuillage argenté épineux (var. "inermis" sans épines) • milieu urbain exclusivement • 1ère ligne • alignement pour rues • isolé



Tamaris printanier

Tamarix tetrandra : port évasé • ø 5m • fleurs rose pâle en avril • sol sableux • 1ère ligne • alignement pour rues en milieu urbain • isolé, parc • très résistant

Autres essences : Murier-platane (forme naturelle, variété stérile) • **Févier d'Amérique sans épines** (en milieu urbain exclusivement) • **Pin maritime et Saule blanc** (Roussillon uniquement)

ARBUSTES



Laurier rose

Nerium oleander : floraison longue en été • sensible aux pucerons et au froid • 2ème ligne • haie et massif • port en arbre à éviter • 1 pour 3m²



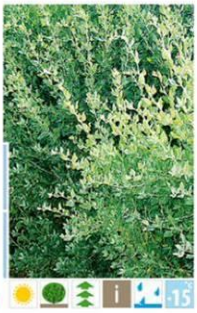
Pittospore

Pittosporum tobira : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches parfumées en juin • 2ème ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 par m²



Gattilier

Vitex agnus castus : feuillage découpé avec des épis violets en début d'été • 2ème ligne • haie libre et massif • peut-être formé en petit arbre • 1 pour 3m²



Blanquette

Atriplex halimus : feuillage dense gris argenté • peut être taillé • très résistant au sel et embruns • 1ère ligne • haie libre et massif • 1 pour 2m²



Pistachier lentisque

Pistacia lentiscus : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches en juin • 2ème ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 pour 2m²



Ballote

Ballota pseudodictamnus : port régulier en boule • feuillage gris blanc laineux • 2ème ligne • haie basse et massif • peut être taillé • 1 par m²

Autres essences (2/3ème ligne) : Alaterne • Luzerne arborescente • Myrte • Arbousier • Escallonia • Solanum rantonnetti

VIVACES



Lavatère maritime

Lavatera maritima : feuillage gris-vert • fleurs mauves au printemps • • croissance rapide mais pérennité 4/5 ans • 2ème ligne • 1 au m²



Immortelle

Helichrysum stoechas : feuillage fin gris aromatique • fleurs jaune orangé en ombelles au printemps • 2ème ligne • 4 au m²



Cinéraire maritime

Senecio cineraria : feuillage gris blanc découpé • fleurs jaune d'or en été • très résistant • massif • 1ère ligne • 2 au m²



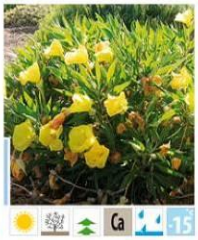
Euphorbe characias

Euphorbia characias : feuillage vert bleuté • fleurs jaune-vert au printemps • effet graphique • 2ème ligne • 3 au m²



Santoline

Santolina chamaecyparissus port en boule étalée • feuillage argenté • fleurs jaunes en juin • supporte la taille • 2ème ligne • 3 au m²



Œnothère à fleurs jaunes

Œnothera missouriensis : feuillage gris vert • grandes fleurs jaunes du printemps à l'été • se ressème spontanément • 2ème ligne • 4 au m²

Autres essences vivaces : Rose trémière (bisannuelle) • **Armeria maritima** • **Ciste ladanifère** (sol acide) • **Senecio greyi** • **Teucrium microphyllum**



LITTORAL

> **Sol** profond • sableux sur le littoral • limono-argileux dans les plaines littorales • calcaire, parfois salin
> **Climat** très doux, min. - 5°c en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts, embruns
• 1ère ligne : face à la mer • 2ème ligne : abrité par les dunes ou les habitations • 3ème ligne : hors embruns

Exposition Soleil • Mi-ombre • Ombre

Feuillage Persistant • Semi-persistant • Caduc



Tilleul à feuilles en cœur
Tilia cordata : port arrondi • ø 10 m • sol profond • écorce lisse fragile à protéger du soleil • arbre puissant pour avenues • éviter le tilleul argenté (risque pour les abeilles)

Poirier Pyramidal
Pyrus calleryana 'Bradford' : port pyramidal étroit • ø 3/4m • 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)



Lilas
Syringa vulgaris : fleurs parfumées au printemps • tous sols, même argileux • racines puissantes • taille après floraison • haie, massif et isolé • 1 pour 4m²

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

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

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

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 2m²

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

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



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

Giroflée vivace
Erysimum 'Bowles Mauve' port en boule gris vert • surmontée d'épis mauves au printemps • ø 0,50m • sol drainé • 4 au m²

Jacobinia suberecta
feuillage gris vert • ø 0,60m • fleurs rouge orangé tout l'été • très résistant • rejette de souche • 4 au m²

Lobelia laxiflora
«Angustifolia» : touffe drageonnante expansive verte • ø 0,50m • fleurs en clochettes orangées, printemps et automne • 3 au m²

Achillée millefeuille
Achillea millefolium : feuillage vert découpé • ø 0,50 m. • abondantes fleurs du blanc au violet en début d'été • résistant • 4 au m²

Geranium sanguin
Geranium sanguineum : touffe drageonnante • ø 0,50m • vert foncé • fleurs rose soutenu au printemps • 4 au m²

Autres essences : Othonopsis cheirifolia • Sauge officinale • Euryops pectinatus • Aster novae angliae (terrain frais) **• Bulbine et Agapanthe** (Sensible au gel) **• Iris • Acanthe**



PLAINE

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

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



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)



Grenadier à fleurs
Punica granatum : arbrisseau au feuillage vert tendre coloré en automne • fleurs rouge orangé en été donnant des fruits • massif et isolé • 1 pour 4m²

Buplèvre
Bupleurum fruticosum : feuillage coriace gris-vert • fleurs jaune verdâtre en été • très résistant • haie libre et massif • 1 au m²

Baguenaudier
Colutea arborescens : fleurs jaunes au printemps suivies par des gousses décoratives • haie libre et massif • 1 au m²

Laurier tin
Viburnum tinus : feuillage vert sombre • fleurs blanches en hiver • très résistant • soleil à ombre • haie libre ou taillée • 1 au m²

Ciste
Cistus x purpureus : feuillage vert mat • fleurs rose en avril/mai • très résistant sauf excès d'eau • nombreuses variétés et couleurs • massif • 1 au m²

Sauge de Jérusalem
Phlomis fruticosa : port arrondi • feuillage gris vert • grandes fleurs jaune vif au printemps • nombreuses variétés • massif • 2 pour 3m²

Autres essences : Pistachiers et filaires (pour haies) **• Leucophyllum frutescens • Coronille • Artemisia arborescens et Anisodontea malvastroides** (pour massifs)
• Nerprun alaterne • Luzerne arborescente • Buis



Gaura lindheimeri
feuillage fin et léger • abondantes fleurs du blanc au rose printemps/été suivant variétés • massif en ponctuation • 3 au m²

Sauge arbustive
Salvia microphylla : feuillage aromatique • floraison abondante du printemps à l'automne • nombreuses variétés • massif • 1 au m²

Perovskia atriplicifolia
feuillage gris découpé • épis dressés de fleurs violettes tout l'été • taille courte • massif en ponctuation • 2 au m²

Plante curry
Helichrysum italicum : petites feuilles gris argenté aromatiques • fleurs jaune orangé fin de printemps • 4 au m²

Valériane
Centranthus ruber : feuillage vert bleuté • fleurs roses au printemps remontantes en automne • sol caillouteux • massif • 3 pour 2m²

Euphorbia myrsinites
feuilles charnues gris bleuté • effet graphique • inflorescences vert acide au printemps • nombreuses variétés • isolé ou massif • 4 au m²

Autres essences : Armoise arborescens • Lavandes et romarins (nombreuses variétés) **• Verveine de Buenos Aires**
• Teucrium x lucidrys • Scabieuse de Crète • Erysimum 'Bowles Mauve' • Sauge 'greggii x microphylla'



PIÉMONT / GARRIGUE

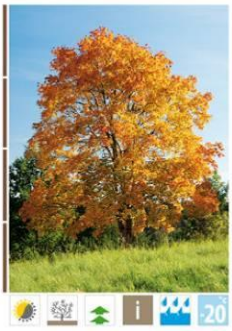
> **Sol calcaire** (Fenouillèdes, Corbières, Garrigues, collines du Bitterrois et de l'Hérault)
> **Sol acide** (contreforts des Pyrénées, des Causses et de la Montagne Noire) - Gamme spécifique
> **Climat** doux • min -12°c en hiver • sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps

Besoin en eau Faible Moyen Fort **Résistance au froid** -5 -10 -15 -20

ARBRES



Frêne commun
Fraxinus excelsior : port érigé • ø 8m • feuillage composé léger • supporte le vent • rustique et spontané • alignement pour avenues



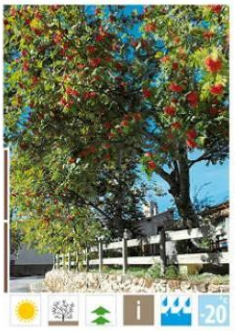
Erable plane
Acer platanoides : port étalé dense • ø 10m • feuillage vert lumineux virant au jaune à l'automne • alignement pour avenues, isolé, parcs



Merisier
Prunius avium : arbre vigoureux au port élancé • ø 7m • grandes feuilles vertes et fruits en drupes rouges • floraison blanche • écorce rouge • isolé, parc



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



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

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

ARBUSTES



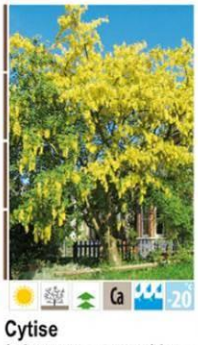
Noisetier
Corylus avellana : arbrisseau ø 4/5 m • feuillage tardif avec châtons en hiver • rustique • recommandé en cépée • grand massif en arrière plan • parc • 1 pour 5m²



Sureau
Sambucus nigra : port arrondi • ø 3/4 m • ombelles blanches en début d'été • fruits en drupes noires • grand massif et isolé • 1 pour 4m²



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea : port étalé • ø 4/5m • floraison en panicules balanches • feuillage rougissant en automne • rameaux brun rouge • haie et massif • 1 pour 2m²



Cytise
Laburnum anagyroides : arbrisseau toxique dressé ø 3/4 m • fleurs en grappes pendantes fin printemps • peut être conduit en petit arbre • 1 pour 4m² •



Viorne Aubier
Viburnum opulus : port dressé étalé • ø 2m • feuillage virant au rouge en automne • fleurs en corymbes blanc pur en mai • haie libre et massif • 1 pour 3m²



Amélanchier
arbuste fruitier • feuilles rondes vert mat virant au rouge à l'automne • fleurs en grappes blanches au printemps • massif • 1 par m²

Autres essences : Houx • Groseiller et Cassissier • Fusain d'Europe • Aubépine • Mahonia • Forsythia • Cognassier • Camérisier à balais • Daphné (sol acide)

VIVACES



Rudbeckia
port érigé • feuillage ovale vert foncé, duveteux • fleurs en larges capitules jaunes ou roses suivant les variétés • résistant • massif • 3 au m²



Pied d'Alouette
Delphinium elatum : port érigé • feuillage découpé • grappes de fleurs en épis violet en fin d'été (hybrides roses ou blancs) • massif • 3 au m²



Rose de Noël
Helleborus niger : touffe ø 0,40m • hampes florales blanches en hiver (hybrides violacées) • feuillage coriace vert franc • toxique • massif sous-bois • 5 au m²



Anémone du Japon
Anemona japonica :
touffe à tubercule ø 0,60m • feuillage découpé surmonté de hampes florales blanches ou rose pâle en fin d'été • massif • 3 au m²



Pivoine
Paeonia lactiflora : touffe de feuillage à folioles • variétés ligneuses arbustives • fleurs sur tiges du blanc au rouge sombre en fin de printemps • massif • 1 au m²



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

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



MONTAGNE

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

Les plantes sélectionnées pour la plaine et les piémonts ne sont pas adaptées pour le littoral mais le contraire est possible.

Couvre-sols non piétinables



Ajania pacifica
masse dense • ø 0,50 m. • feuillage gris vert • fleurs jaunes en automne • massif, rocaille, jardin gris • 4 au m²



Erigeron
Erigeron karvinskianus : masse légère arrondie • ø 0,40 m. • marguerites blanc rosé printemps/automne • massif, bordure, rocaille • se ressème • 6 au m²



Plumbago rampant
Ceratostigma plumbaginoïdes : plante drageonnante • ø 0,30m • feuilles rouges en automne • fleurs bleu intense été/automne • taille en hiver • 6 au m²



Delosperma cooperi
touffe • ø 0,40 m • petites feuilles cylindriques charnues vert sombre • fleurs rose violet en été • sol caillouteux ou sablonneux drainé • 6 au m²



Céraïste
Cerastium tomentosum
coussin compact • ø 0,50m • gris argenté • fleurs blanches en mai • sol léger • massif, rocaille, jardin gris • 4 au m²



Sedum gypsicola
couvre-sol dense • ø 0,40 m • feuilles brillantes, arrondies et charnues • fleurs blanches en été • nombreuses variétés • sol drainé • 8 au m²

Autres vivaces basses non-piétinables pour massifs : Artemisia lanata • Liseron de Mauritanie • Gazania rigens • Thymus serpyllum • Teucrium chamaedrys • Osteospermum fruticosum • Verbena venosa • Pervenches • Malvastrum lateritium • Jasmin étoilé (talus)

Couvre-sols piétinables



Gazon des Mascareignes
Zoysia tenuifolia : graminée en moquette dense • jaunit en hiver • croissance lente 1ère année • sol léger, décompacté et drainé • 1 arrosage/8 jrs en été • 9 au m²



Frankenia laevis
tapis régulier • tiges horizontales drageonnantes vert sombre, rouge l'hiver • fleurs rose pâle au printemps • sol léger drainé • 1 arrosage / 10 jrs en été • 5 au m²



Thym
Thymus ciliatus et hirsutus : tapis gris vert drageonnant • fleurs rose tendre en mai, mellifères • tous sols drainés • peut supporter l'absence d'arrosage • 4 au m²



Achillée
Achillea crithmifolia : vivace à rosette • feuillage dense gris vert découpé • fleurs crème en juillet peu abondantes • 1 arrosage / 20 jrs en été • tous sols • 4 au m²



Potentilla verna
feuillage découpé vert sombre • tapis de fleurs jaunes au printemps • feuillage partiellement caduc en été • tous sols • 1 arrosage / 10 jrs en été • 6 au m²



Dichondra repens
tapis dense drageonnant petites feuilles rondes vert frais • sols souples avec amendements • 1 arrosage /8 jrs en été et en périodes sèches • peut être semé • 5 au m²

Autres essences : Matricaria tchihatchewii • Tanacetum densum 'Amanii' (craint l'excès d'eau) **• Camomille romaine • graminées : Stenotaphrum secundatum et Cynodon 'Santa Ana'**

Grimpantes



Bignone
Campsis radicans : fleurs en trompette orange ('Mme Galen'), jaune ('Flava') en été • support sur murs Sud et Ouest • sensible aux pucerons



Jasmin étoilé
Trachelospermum jasminoïdes : feuillage dense coriace et brillant • fleurs parfumées en juin • grillage ou support sur murs toutes expositions • très résistant



Rosier Banks
Rosa banksiae : longues tiges sarmenteuses souples • fleurs en grappes blanches ('Alba plena') ou jaune pâle ('Lutea') en avril • support sur murs Est, Sud et Ouest



Bignone rose
Podranea ricasoliana : longs sarments souples • fleurs en corolles roses striées de violet en fin d'été • vigoureux mais sensible au froid • supports sur murs Sud et Ouest



Solanum
Solanum jasminoides : tiges volubiles avec grappes de fleurs violettes en été automne • variété à fleurs blanches ('Alba') • grillage ou support sur murs Est, Sud et Ouest



Clématite d'Armand
Clematis armandii : tiges volubiles fragiles à feuilles coriaces vert luisant • grappes de fleurs blanches en mars • grillage ou support sur murs Nord et Est

Autres essences : Chèvrefeuille étrusque • Glycine (système racinaire et aérien puissant) **• Renouée • Jasmin d'hiver et officinal • Plumbago du Cap** (sensible au froid) **• Griffe de Chat** (murs Sud) **• Hortensia grimpant** (murs Nord, terrain acide)

Renseignements / Contacts

CAUE de l'Aude 28 avenue Claude Bernard - 11000 Carcassonne - **04 68 11 56 20**
CAUE du Gard 11 place du 8 mai 1945 - 30000 Nîmes - **04 66 36 10 60**
CAUE de l'Hérault 19 rue Saint Louis - 34000 Montpellier - **04 99 133 700**
CAUE des Pyrénées-Orientales 10 rue du Théâtre - 66000 Perpignan - **04 68 34 12 37**
CAUE de la Lozère 23 rue du Torrent - 48000 Mende - **04 66 49 06 55**

CAUE du LANGUEDOC ROUSSILLON

«Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ?» - Edition 2014

Crédits photographiques

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

Bibliographie

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

ANNEXE N°7 : PRESCRIPTIONS DU SDIS

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'HERAULT

SERVICE DEPARTEMENTAL
D'INCENDIE ET DE SECOURS

Groupement Gestion des Risques
Service Prévision Opérationnelle

COURRIER ARRIVÉ
03 NOV. 2016
ST VINCENT DE Bgues

Vailhauquès, le 31 OCT. 2016

Le directeur départemental

à

Mairie de Saint-Vincent de Barbeyrargues
Service Urbanisme
88 rue des Ecoles
34730 SAINT VINCENT DE BARBEYRARGUES

Vos références : Votre lettre du 20/07/2016 – Réf : VT/AC.
Nos références : H290.00008
N° départ : 9115
Objet : Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Vincent de Barbeyrargues.
Affaire suivie par : Ln HASSELOT Patrick
Téléphone : 04.67.13.18.48
Courriel : patrick.hasselot@sdis34.fr

Dans le cadre du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur la totalité du territoire de la commune citée en objet vous questionnez le Service Départemental d'Incendie et de Secours au titre de la consultation des services publics associés.

Le S.D.I.S. porte à votre connaissance ses prescriptions techniques générales actualisées relatives aux contraintes minimales liées à l'accessibilité des engins de secours, à la défense extérieure contre le risque d'incendie et à la prise en compte des risques majeurs.

Ces prescriptions devront trouver leur traduction dans le règlement du P.L.U. de la commune.

Le présent avis technique annule et remplace tous les avis antérieurs. Il comporte 18 pages.

Le service Prévision de la Direction du S.D.I.S. est chargé du suivi de ce dossier, toutes les correspondances et les convocations aux réunions auxquelles vous nous conviez doivent être envoyées à Monsieur le Directeur du S.D.I.S. de l'Hérault, Service Prévision Départemental à l'adresse ci-dessous.

.../...

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'HERAULT

SERVICE DEPARTEMENTAL
D'INCENDIE ET DE SECOURS

Groupement Gestion des Risques
Service Prévision Opérationnelle

SOMMAIRE

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GÉNÉRALES :

I - ACCESSIBILITÉ :	**Pages**
– Règles générales	3
1- Les bâtiments d'habitation	3
1-1 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitations existants	3
1-2 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation à construire	3
1-2-1 Les bâtiments d'habitation de 1ère et 2ème famille individuelle	3
1-2-2 Les bâtiments d'habitation de 2ème famille collective	4
1-2-3 Les bâtiments d'habitation de 3ème famille A	4
1-2-4 Les bâtiments d'habitation de 3ème famille B et 4ème famille	4
1-2-5 Les immeubles de grande hauteur : IGH	5
2 - Les établissements recevant du public (ERP)	5
3 - Les établissements soumis au code du travail	5
4 - Les établissements classés pour la protection de l'environnement (ICPE)	6
5 - Voie Engin	6
6 - Voie échelle	7
7 - Espace libre	7
8 - Accessibilité des secours sur les sites de tramway	8
9 - Voies en impasse/aires de retournement	8
10 - Ralentisseurs	9
11- Cheminement /accès au bâtiment	9
12- Dispositif de déverrouillage des accès	10
13- Plantations et mobilier urbain	10
II – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE LE RISQUE INCENDIE :	
2-1 Les bâtiments à risque courant	11
2-2 Dimensionnement des besoins en eau pour la défense incendie du risque courant	11
Besoin en eau pour bâtiments d'habitation et bureaux (tableau 1)	12
Besoin en eau pour établissements recevant du public (tableau 2)	13
2-3 Les bâtiments à risque particulier	14
2-4 Dimensionnement des besoins en eau pour la défense incendie du risque particulier	14
2-5 Besoin en eau pour la défense incendie des campings	14
2-6 Réseau public de distribution d'eau potable	14
2-7 Réseau privé de distribution d'eau brute	15
2-8 Poteaux et bouches d'incendie	15
2-9 Points d'eau naturels aménagés	16
2-10 Réserves d'eau artificielles	16
III – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS :	17
IV – CONSULTATION DU SDIS :	18
REGLEMENTATION VISEE :	19

150 rue Supernova, 34 570 Vailhauquès – Téléphone 04 67 10 34 18 – Fax 04 67 10 35 18

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GÉNÉRALES

I – ACCESSIBILITÉ

Règles générales :

- Les bâtiments, immeubles et constructions de toutes sortes doivent être accessibles en permanence aux engins de secours aux personnes et de lutte contre l'incendie.
- Le Code de l'Urbanisme (notamment les articles R 111-2, R 111-5), le Code de la Construction et de l'Habitation (notamment l'article R 111-13) et le Code du Travail, précisent notamment les règles générales d'implantation de tous les bâtiments ainsi que les principes de leur desserte dès la demande du permis de construire ou de la demande de permis d'aménager.
- Article R 111-2 du code l'urbanisme dispose que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations « .
- Article R 111-5 du code l'urbanisme dispose que « le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ».
- Article R 111-13 du code de la construction et de l'habitation dispose que « ... la construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours ».
- En application des dispositions de la réglementation spécifique attachée aux constructions selon leur destination ou leur distribution intérieure, celles-ci doivent être desservies par une voie répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Selon le cas, cette voie devra également permettre l'accès au point d'eau nécessaire à la défense extérieure contre l'incendie.

1- Les Bâtiments d'habitation :

1-1 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation existants

En fonction de la date de délivrance du permis de construire de l'immeuble et de sa destination(habitations, établissements recevant du public, immeubles de grande hauteur, ou établissements destinés à recevoir des travailleurs) des réglementations spécifiques s'appliquent;
La dernière règlementation en vigueur concernant les immeubles d'habitation est l'arrêté interministériel modifié du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.
En cas de réhabilitation de bâtiments existants, les recommandations de la circulaire n° 82-100 du 13 décembre 1982 constituent un indispensable ensemble de références.
Enfin pour les immeubles très anciens, aucune règlementation ne prévoit de contrainte de desserte spécifique. Toutefois, pour permettre l'intervention des sapeurs-pompiers, il conviendra de tendre vers les mesures règlementaires applicables aux immeubles équivalents actuels.
Le niveau de sécurité existant ne doit, en aucun cas, être abaissé.

1-2 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation à construire

1-2-1 Les bâtiments d'habitation de 1ère et 2ème famille individuelle

Aucune autre obligation que celles énoncées aux articles R 111-5 du code l'urbanisme et R 111-13 du code de la construction et de l'habitation ne précise les conditions de desserte des immeubles d'habitation de 1ère et 2ème famille.
Toutefois, d'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces immeubles soient desservis, pour en permettre l'accès aux sapeurs- pompiers, dans les conditions suivantes :

150 rue Supernova, 34 570 Vailhauquès – Téléphone 04 67 10 34 18 – Fax 04 67 10 35 18

- Soit à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux pistes cyclables, stationnement et caniveaux)
- 3 mètres (sens unique de circulation)
- 5 mètres (double sens de circulation ou voie en impasse)
- Force portante de 160 Kilo-Newtons (avec un maximum de 90 Kilo-Newtons par essieu, distants de 3.60 mètres au minimum)
- Rayon intérieur des virages : R = 11 mètres au minimum
- Sur-largeur extérieure : S= 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres)
- Pente inférieure à 15%
- Hauteur libre, autorisant le passage d'un véhicule, 3.50 mètres.

- Soit à défaut, depuis la voie de desserte ou publique distante de 150 mètres au plus, par un cheminement d'au moins 1,80 mètre de large praticable avec un dévidoir à tuyaux normalisé à bobines. (voir paragraphe 10 : cheminement, accès au bâtiment)

1-2-2 les bâtiments d'habitation de 2ème famille collective

Aucune autre obligation que celles énoncées aux articles R 111-5 du code l'urbanisme et R 111-13 du code de la construction et de l'habitation ne précise les conditions de desserte des immeubles d'habitation de 1ère et 2ème famille.
Toutefois, d'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces immeubles soient desservis, pour en permettre l'accès aux sapeurs- pompiers, dans les conditions suivantes :

- Soit à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux pistes cyclables, stationnement et caniveaux) :
- 3 mètres (sens unique de circulation)
- 5 mètres (double sens de circulation ou voie en impasse)
- Force portante de 160 Kilo-Newtons (avec un maximum de 90 Kilo-Newtons par essieu, distants de 3.60 mètres au minimum)
- Rayon intérieur des virages : R = 11 mètres au minimum
- Sur-largeur extérieure : S= 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres(S et R exprimés en mètres)
- Pente inférieure à 15%
- Hauteur libre, autorisant le passage d'un véhicule, 3.50 mètres.

- Soit à défaut, depuis la voie de desserte ou publique par (caractéristiques voie engin) distante de 100 mètres au plus, par un cheminement d'au moins 1,80 mètre de large praticable avec un dévidoir à tuyaux normalisé à bobines. (voir paragraphe 10 : cheminement, accès au bâtiment)

1-2-3 Les bâtiments d'habitations de 3ème famille A

Les immeubles d'habitation de 3ème famille A doivent être desservis par une voie échelle qui est une partie de la voie engin. Par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, elle présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6(voie échelle).

1-2-4 Bâtiments d'habitations de 3ème famille B et 4ème famille

Les immeubles d'habitation de 3ème famille B et de 4ème famille doivent être desservis par une voie engin distante de la voie publique de 50 mètres au plus et qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin). La distance entre la voie engin et l'immeuble de 3ème famille B ou 4ème famille se prend entre la porte de l'escalier et la voie.

150 rue Supernova, 34 570 Vailhauquès – Téléphone 04 67 10 34 18 – Fax 04 67 10 35 18

Au-delà de cette obligation règlementaire et pour faciliter l'intervention des sapeurs-pompiers, notamment dans la phase de sauvetage de personnes pouvant se manifester aux fenêtres, l'implantation d'une voie type voie échelle en pied de façade est souhaitable.
« Toutefois, dans les communes dont les services de secours et de lutte contre l'incendie sont dotés d'échelles aériennes de hauteur suffisante, le maire peut décider que les bâtiments classés en troisième famille B, situés dans le secteur d'intervention des dites échelles, peuvent être soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en troisième famille A. Dans ce cas, la hauteur du plancher bas du logement le plus haut du bâtiment projeté doit correspondre à la hauteur susceptible d'être atteinte par les échelles et chaque logement doit pouvoir être atteint soit directement, soit par un parcours sûr. »

1-2-5 IGH : immeubles de grande hauteur

La desserte (nombre et caractéristiques des accès) des immeubles de grande hauteur d'habitation ou de bureaux fait l'objet d'une réglementation spécifique et est déterminée par la commission de sécurité compétente.
Toutefois l'arrêté du 30/12/2011 précise que les sorties des immeubles sur les niveaux accessibles aux engins des services publics de secours et de lutte contre ne peuvent se trouver à plus de 30 mètres d'une voie ouverte à ses deux extrémités et permettant la circulation et le stationnement de ces engins.
Sur ces voies, un cheminement répondant aux caractéristiques minimales suivantes est réservé en permanence aux sapeurs-pompiers :

- Hauteur libre : 3,50 mètres
- Largeur de la chaussée, bandes réservées au stationnement exclues : 3,50 mètres
- Force portante de 160 kilo newtons calculée pour un véhicule avec un maximum de 90 kilo newtons par essieux, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm2 sur une surface minimale de 0,20 m2
- Rayon intérieur minimal R : 11 mètres
- Sur largeur S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R : sur largeur et rayon intérieur exprimés en mètres)
- Pente inférieure à 15%

2- Les établissements recevant du public (ERP)

L'article R 123-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) dispose que les bâtiments ou locaux où sont installés les établissements recevant du public doivent être construits de manière à permettre l'évacuation rapide et en bon ordre de la totalité des occupants ou leur évacuation différée si celle-ci est rendue nécessaire. Ils doivent avoir une ou plusieurs façades en bordure de voies ou d'espaces libres permettant l'évacuation du public, l'accès et la mise en service des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.
L'article R 123-12 du CCH stipule que le règlement de sécurité comprend des prescriptions générales communes à tous les établissements et d'autres particulières à chaque type d'établissement. Il précise les cas dans lesquels les obligations qu'il définit s'imposent à la fois aux constructeurs, propriétaires, installateurs et exploitants ou à certains de ceux-ci seulement.
Il est donc nécessaire de consulter la réglementation applicable pour déterminer la nature de l'accessibilité en fonction de l'effectif du public (catégorie) mais aussi du type d'ERP, de la hauteur du plancher bas du dernier niveau accessible au public et de la conception de la distribution intérieure du ou des bâtiments.
La desserte des ERP, déterminée par la commission de sécurité compétente, peut se faire par une voie engin, une voie échelle ou un espace libre, chaque bâtiment devant avoir une ou plusieurs façades accessibles selon les critères susmentionnés.

3- Les établissements soumis au code du travail (bâtiments d'activités ou de bureaux)

L'article R 4216-2 du code du travail stipule que les bâtiments et les locaux sont conçus et réalisés de manière à permettre en cas de sinistre :

- L'évacuation rapide de la totalité des occupants ou leur évacuation différée, lorsque celle-ci est rendue nécessaire, dans des conditions de sécurité maximale;
- L'accès de l'extérieur et l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie;
- La limitation de la propagation de l'incendie à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments

Le nombre et les caractéristiques des accès aux constructions seront déterminés par le S.D.I.S. en fonction de l'importance de l'établissement, lors de l'étude des dossiers d'autorisation d'urbanisme ou de permis de construire.

150 rue Supernova, 34 570 Vailhauquès – Téléphone 04 67 10 34 18 – Fax 04 67 10 35 18

En règle générale, les bâtiments dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 8 mètres du sol extérieur, doivent être accessibles au moins sur une façade aux services d'incendie et de secours (arrêté du 05 aout 1992 du code du travail).
D'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces établissements soient desservis dans les conditions suivantes pour en permettre l'accès aux sapeurs-pompiers :

- Pour les bâtiments dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est inférieure ou égale à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
  - à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin)
- Pour les bâtiments dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est supérieure à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
  - à partir d'une voie échelle qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6 (voie échelle).

4- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Une installation est classée pour la protection de l'environnement si elle rentre dans le champ d'application de la nomenclature des ICPE. En fonction de la catégorie d'ICPE, les critères d'accessibilité sont fixés soit par un arrêté-type définissant les prescriptions générales (ICPE soumise à déclaration ou enregistrement) soit par un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter spécifique à l'installation (ICPE soumise à autorisation).
Le nombre et les caractéristiques des accès aux constructions seront déterminés par le S.D.I.S. en fonction de l'importance ou de la catégorie de l'établissement, lors de l'étude des dossiers d'autorisation d'urbanisme, de permis de construire, ou d'autorisation d'exploiter.

D'un point de vue pragmatique et opérationnel afin d'assurer l'accessibilité des sapeurs-pompiers aux installations soumises au code de l'environnement, il est opportun que ces installations soient desservies dans les conditions suivantes :

- Pour les bâtiments ou équipements dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est inférieure ou égale à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
  - à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin)

- Pour les bâtiments ou équipements dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est supérieure à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
  - à partir d'une voie échelle qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6 (voie échelle)

5- Voie engin (*art CO 2 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 modifié*)

Voie utilisable par les engins de secours : voie d'une largeur minimale de 8 mètres, comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes, quel que soit le sens de circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

- largeur minimale de la bande de roulement : (bandes réservées au stationnement exclues)
  - 3,00 mètres pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12 mètres
  - 6,00 mètres pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12 mètres
- force portante suffisante pour un véhicule de 160 kilo-Newtons avec un maximum de 90 kilo-Newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum,
- résistance au poinçonnement : 80 Newtons/cm^2 sur une surface maximale de 0,20 m^2,
- rayon intérieur des tournants : R = 11 mètres minimum,
- sur-largeur extérieure : S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres),

150 rue Supernova, 34 570 Vailhauquès – Téléphone 04 67 10 34 18 – Fax 04 67 10 35 18

- pente inférieure à 15%,
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,50m de hauteur (passage sous voûte).

La voie de desserte d'un dispositif de transport par tramway, aménagée en revêtement végétalisé, ne peut être considérée comme voie engin

6- Voie échelle *(art CO 2 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 modifié)*

Une « voie-échelle » est nécessaire pour permettre l'accès des sapeurs-pompiers par l'extérieur aux étages des bâtiments dont le plancher bas du dernier niveau est à au moins 8 mètres de hauteur par rapport au niveau de la chaussée accessible aux véhicules des services d'incendie.
Les constructions concernées sont : les immeubles d'habitation de 3ème et 4ème famille, les E.R.P. assujettis, les installations classées pour la protection de l'environnement dont la hauteur du faîtage atteint 12 mètres, et certaines constructions soumises aux dispositions du Code du travail.

Cette voie utilisée pour la mise en station des échelles aériennes est une partie de la « voie engins » aux caractéristiques complétées et modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres,
- largeur minimale de la bande de roulement supérieure ou égale à 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues),
- pente inférieure ou égale à 10%,
- distance entre le bord de cette voie et la façade du bâtiment :
  - >1 mètre et <8 mètres si cette voie est parallèle à la façade,
  - <1 mètre si cette voie est perpendiculaire à la façade,
- disposition par rapport à la façade desservie devant permettre à l'échelle aérienne d'atteindre un point d'accès (balcon, coursives, etc.), à partir duquel les sapeurs-pompiers doivent pouvoir atteindre toutes les baies de cette façade, la distance maximale entre deux points d'accès ne devant jamais excéder 20 mètres,
- si cette section de voie n'est pas une voie publique, elle doit lui être raccordée par une « voie engins » accessible en permanence par les engins de secours.
- Si cette section est en impasse, sa largeur minimale est portée à 10 mètres, avec une chaussé libre de stationnement de 7 mètres de large au moins.

Note : Compte tenu des deux prescriptions ci-dessus relatives à la force portante et à la résistance au poinçonnement, l'emploi de certains revêtements de chaussée est à écarter systématiquement ; notamment l'utilisation de dalles de type « Evergreen », donnant l'impression de verdure permanente qui ***feront l'objet d'un avis défavorable systématique du SDIS****, même si la preuve pouvait être apportée que les caractéristiques de ces dalles, ainsi que leur mise en œuvre remplissent les conditions de stabilité et de résistance requises pour les voies engins et échelles. En effet, l'aspect de verdure est de nature à dissuader les conducteurs et écheliers, surtout de nuit, à y engager leurs engins, et le maintien des caractéristiques de stabilité dans le temps n'est pas garanti.*

7- Espace libre : (E.R.P. seulement)

Lorsque cette disposition est acceptée par la Commission de Sécurité compétente, « l'espace libre » doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- plus petite dimension de « l'espace libre » > 8 mètres,
- aucun obstacle à l'écoulement du public ou à l'accès et à la mise en œuvre des matériels nécessaires pour opérer les sauvetages et combattre le feu,
- distance entre les issues du bâtiment et la « voie-engins » : < 60 mètres,
- largeur minimale de l'accès à « l'espace libre » depuis la « voie-engins » :
  - 1,80 mètres lorsque le plancher bas du dernier niveau accessible au public est de 8 mètres au plus au-dessus du sol,
  - 3 mètres lorsque le plancher bas du dernier niveau accessible au public est à plus de 8 mètres au-dessus du sol.

150 rue Supernova, 34 570 Vailhauquès – Téléphone 04 67 10 34 18 – Fax 04 67 10 35 18

8- Accessibilité des secours sur les sites de tramway

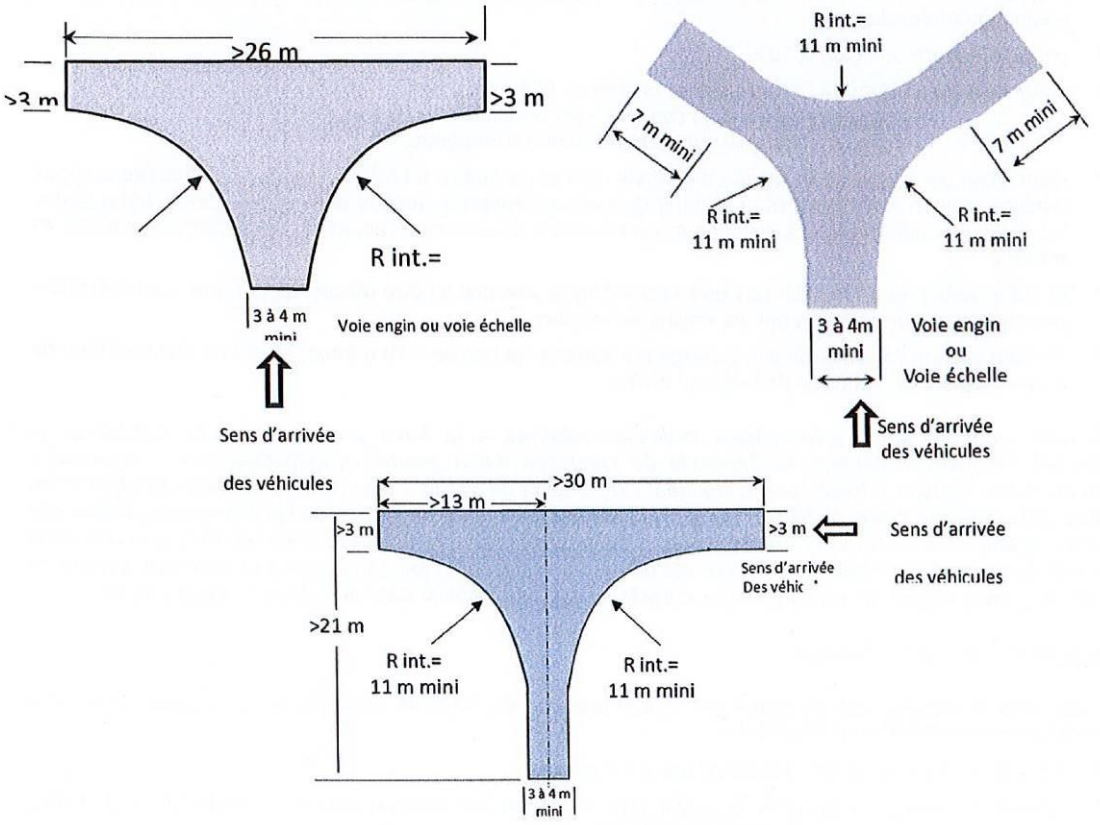
Le guide d'accessibilité des secours sur les sites de tramway élaboré le 14 décembre 2007 par le Service Technique des Remontées Mécaniques et des Transports Guidés (STRMTG) concerne tous les systèmes de transport public guidés de personnes, de surface. Les gestionnaires de ces systèmes doivent s'en inspirer pour rechercher des voies d'amélioration et surtout pour ne pas baisser le niveau de sécurité des immeubles impactées par le tracé.

La voie de desserte d'un dispositif de transport par tramway, aménagée en revêtement végétalisé, ne peut être considérée comme voie engin

9- Voies en impasse / Aires de retournement :

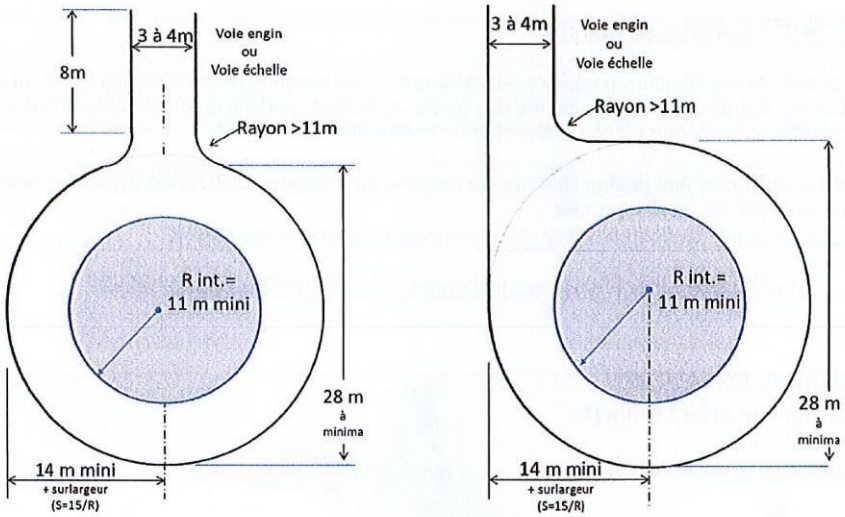
Dans un souci de ne pas occasionner de retard dans la mise en œuvre des secours, **les voies en impasse** (*hormis le cas où une défense extérieure contre l'incendie n'est pas requise*) **d'une longueur supérieure à 100 mètres** (sauf réglementation spécifique), publiques ou privées devront comporter une aire de retournement permettant aux engins d'incendie et de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum.
Les aires de retournement doivent répondre aux caractéristiques décrites ci-dessous

Aire de retournement en « T, en Y et en L »



Aire de retournement type «raquette »

150 rue Supernova, 34 570 Vailhauquès – Téléphone 04 67 10 34 18 – Fax 04 67 10 35 18



10- Ralentisseurs

La mise en place de ralentisseurs sur les VOIES ECHELLES est interdite

11- Cheminement : accès au bâtiment

En cas de sinistre, en correspondance avec la règlementation en vigueur en fonction du type de bâtiment, l'accès au bâtiment, afin de permettre la mise en œuvre facile du matériel nécessaire pour opérer les sauvetages et combattre le feu, doit être maintenu en toutes circonstances. Ce type d'accès est une ouverture reliant la voie de desserte ou publique à l'entrée principale du bâtiment. Il peut être constitué de voie d'accès (engin ou échelle), d'aires de manœuvres, de cheminements doux, de chemins stabilisés…

Ce cheminement (cheminement doux, chemins stabilisés…), doit avoir les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques	Habitations	E.R.P.	I.G.H.	CODE DU TRAVAIL	I.C.P.E.
Largeur	>=1,80 mètres	>= 1,80 m	>= 1,80 m	>= 1,80 m	>= 1,80 m
Longueur	1ère et 2ème famille individuelle : <= 150 m 2ème famille collective : <= 100 m 3ème et 4ème famille : <= 50 mètres	<= 60 m	<= 30 m	<= 100 m	<= 100 m
Résistance	Sol compact et stable : supporter le poids d'un dévidoir mobile à tuyaux (300 kg env.)				
Pente	<= 15%	<= 10%	<= 10%	<= 10%	<= 10%
Obstacles	Pas d'obstacles susceptibles de s'opposer au passage du dévidoir mobile à tuyaux ou à la mise en œuvre de moyens de sauvetage : présence de marches ou d'escaliers appréciée au cas par cas ou sous réserve de l'avis de la commission de sécurité compétente				
Remarques	Prendre en compte la distance (éloignement) vis-à-vis d'un flux thermique identifié				

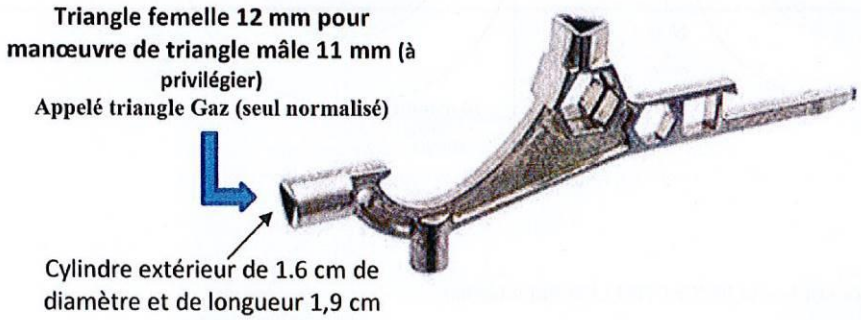
150 rue Supernova, 34 570 Vailhauquès – Téléphone 04 67 10 34 18 – Fax 04 67 10 35 18

12- Dispositif de déverrouillage des accès

Afin d'assurer l'accessibilité des sapeurs-pompiers aux bâtiments, aux voieries, points d'eau incendie, et zones diverses les serrures des barrières, portails et/ou les dispositifs amovibles, portails automatiques, et autres dispositifs à fonctionnement électrique ou non, doivent pouvoir être manœuvrables :

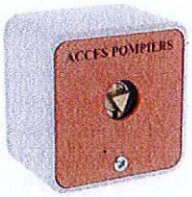
- Soit par un dispositif facilement destructible par les moyens dont dispose le SDIS 34 (type coupe-boulon par exemple) : consultation du SDIS pour avis
- Soit par une clé polycoise en dotation au SDIS 34 dont les caractéristiques suivent

Modèle de clef polycoise pour dispositif de verrouillage des accès





BOITIER POMPIER



NON inaccessible au triangle de 11 mm de la polycoise

OUI accessible au triangle de 11 de la polycoise

Les sapeurs-pompiers n'ont pas vocation à détenir ni de clés, ni de codes d'accès spécifiques car cette détention ne constitue pas une réponse opérationnelle fiable, durable et robuste et pourrait conduire à des mises en jeu indues de la responsabilité du service : il n'est pas envisageable que le SDIS prenne en charge l'ensemble des dispositifs d'ouverture très diversifiés qui se mettent en place de plus en plus dans le département.
En conséquence, le SDIS ne signera pas de convention avec les maîtres d'ouvrage ou les aménageurs et refuse catégoriquement de prendre en charge tout nouveau dispositif d'ouverture (clé, télécommande, carte, code, etc...).

Par ailleurs, il est rappelé que l'accueil des secours doit être assuré, à l'entrée des ensembles immobiliers d'habitations ou autres types d'établissements, par l'appelant des secours, le gardien, ou la personne désignée, pour toute intervention. Il appartient donc aux gestionnaires, exploitants et syndics de rédiger dans les règlements intérieurs et d'afficher, dans les immeubles, à la vue de tous les occupants, des consignes précisant cette obligation.

13- Plantations et mobiliers urbains

Les lotisseurs ou maîtres d'ouvrage veilleront à ce qu'aucune entrave ne gêne la circulation des véhicules de secours tels que plantations, mobilier urbain, bornes anti-stationnement, etc., en prenant toutes les mesures structurelles nécessaires.

L'implantation des mobiliers urbains et des plantations doit préserver :

- l'accès aux façades pour les échelles aériennes, (pour les bâtiments assujettis),
- l'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des sapeurs-pompiers,
- l'accès aux points d'eau incendie

Cela impose le contrôle de la croissance des arbres et de leur élagage périodique, comme prévu par la réglementation en vigueur.

150 rue Supernova, 34 570 Vailhauquès – Téléphone 04 67 10 34 18 – Fax 04 67 10 35 18

II – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE : (D.E.C.I.)

Les dispositions (DECI) qui suivent pourront être modifiées dès la publication du Règlement départemental de la DECI qui sera le document réglementaire de référence en la matière.

Pour le dimensionnement des besoins en eau dans le cadre de la D.E.C.I., le SDIS distingue les bâtiments à risque courant et les bâtiments à risque particulier.

2-1 Les bâtiments à risques courants

Les bâtiments à risque courant sont tous les bâtiments ou ensembles de bâtiments fortement représentés, pour lesquels l'évaluation des besoins en eau peut être faite de manière générale.
Il peut s'agir par exemple des ensembles de bâtiments composés majoritairement d'habitations, d'établissements recevant du public ou de bureaux.....

2-2 Dimensionnement des besoins en eau pour la défense incendie du risque bâtimentaire courant :

(Voir tableaux 1 et 2 suivants)

Ces besoins en eau peuvent être satisfaits **indifféremment,** soit :

- **par un poteau ou bouche d'incendie normalisé** (hydrant) **de diamètre 100mm,** piqué sur le réseau public de distribution d'eau potable ou sur un réseau pressurisé, et délivrant conformément à la norme NF S 61-213 (art. 7.2.1.3) un débit de 60 m^3/h sous une pression dynamique maintenue à 1 bar et pendant au moins 2 heures,
- **à partir d'un point d'eau naturel** aménagé et agréé par le S.D.I.S. en mesure de fournir un volume de 120 m^3 disponible en 2 heures,
- **à partir d'une réserve artificielle de 120 m^3** agréé par le S.D.I.S.,

La nécessité de poursuivre l'extinction du feu sans interruption, tout en assurant la sécurité des personnels exige que cette quantité puisse être trouvée sans déplacement des engins.

L'accessibilité au point d'eau doit être permanente.

Quelle que soit la solution mise en œuvre, la pérennité dans le temps et dans l'espace du dispositif choisi devra être garantie. Par exemple, son efficience ne doit pas être réduite ou annihilée par les conditions météorologiques (cas du point d'eau naturel en période de sécheresse ou de crue).

150 rue Supernova, 34 570 Vailhauquès – Téléphone 04 67 10 34 18 – Fax 04 67 10 35 18

Tableau 1

BESOINS EN EAU : HABITATIONS et BUREAUX = risque courant

type de bâtiment	1ère famille : Habitations individuelles R+1 maximum 2ème famille : Habitations individuelles Habitations collectives R+3 maximum	3ème famille A : H ≤ 28 m et R + 7 maximum et distance escalier-logement ≤ 7 m et accès escalier par voie échelle	3ème famille B : H ≤ 28 m et l'une des 3 conditions de la 3ème famille A non respectée 4ème Famille : 28 < H ≤ 50 m IGH à usage d'habitation : H > 50 m			Observations diverses
habitations						
bureaux	H ≤ 8 m et S ≤ 500 m2	H ≤ 28 m et S ≤ 2000 m2		H ≤ 28 m et S ≤ 5000 m2 ou IGH > 28 m quelle que soit la surface	S > 5000 m2	
débit minimal	60 m3/h	120 m3/h	120 m3/h	180 m3/h	240 m3/h	Débit minimal simultané disponible sur zone
nombre d'hydrants	1 de 100 mm	2 de 100 mm	2 de 100 mm	3 de 100 mm	2 de 100 mm et 1 de 2 fois 100 mm (dit de 150 mm)	Nombre d'hydrants à titre indicatif, sous réserve du respect du débit minimal requis
distance maximale entre hydrants	200 m	200 m	200 m	200 m	200 m	Par les voies de circulation (voies engins), au sens de l'arrêté du 25 juin 80.
distance max entre 1er hydrant et entrée principale du bâtiment	150 m	150 m	100 m (CS=60m)	100 m (CS=60m)	100 m (CS=60m)	Par des chemins stabilisés (largeur minimale 1,8 m) CS = colonne sèche (lorsque requise)
durée minimum	**Sauf disposition particulière, la durée minimum d'application des besoins en eau doit être de 2 heures.**					

S : Surface développée non recoupée (la notion de surface est définie par la zone délimitée par des parois et/ou planchers CF 1 heure minimum, sauf pour les IGH où le degré coupe-feu doit être de 2 heures).

H : Hauteur du plancher bas du niveau le plus haut par rapport au seuil de référence.

150 rue Supernova, 34 570 Vailhauquès – Téléphone 04 67 10 34 18 – Fax 04 67 10 35 18

Tableau 2 – Besoins en eau – ERP

RISQUE [1]	Classe 1 **N** : Restaurant **L*** : Réunion, spectacle (sans décor ni artifice) **O** et **OA** : Hôtel **R** : Enseignement **X** : Sportif couvert **U** : Sanitaires **V** : Culte **W** : Bureaux (se référer au tableau 1)	Classe 2 **L** : Réunion, spectacle (avec décor et artifice + salles polyvalentes) **P** : Dancings, discothèques **Y** : Musées	Classe 3 **M** : Magasins **S** : Bibliothèque, Documentation **T** : Exposition	Sprinklé toute classe confondue [7]
SURFACE [2]	BESOINS EN EAU (m^3/h) [3]			
≤ 500 m2	60	60	60	60
≤ 1000 m2	60	75	90	60
≤ 2 000 m2	120	150	180	120
≤ 3000 m2	180	225	270	180
≤ 4000 m2	210	270	315	180
≤ 5000 m2	240	300	360	240
≤ 6000 m2	270	330	405	240
≤ 7000 m2	300	375	450	240
≤ 8000 m2	330	420	495	240
≤ 9000 m2	360	450	540	240
≤ 10.000 m2	390	480	585	240
≤ 20.000 m2	A traiter au cas par cas			360
≤ 30.000 m2				420
PRINCIPE	0 à 3000 m2 : 60 m3 /h par tranche ou fraction de 1000 m2 > 3000 m2 : ajouter : 30 m3 /h par tranche ou fraction de 1000 m2 (ex : 4300 m2 à traiter comme 5000 m2)	Classe 1 x 1,25	Classe 1 x 1,5	0 à 4000 m2 : 60 m3 /h par tranche ou fraction de 1000 m2 avec un maximum de 180 m3/h. de 4001 à 10.000 m2 : 4 x 60 m3 /h Au-delà de 10.000 m2 : 60 m3 /h par tranche ou fraction de 10 000 m2
NOMBRE HYDRANTS [4]	Selon débit global exigé et répartition selon géométrie des bâtiments.			
DISTANCE MAXIMALE ENTRE LES HYDRANTS [5]	200 m	200 m	200 m	200 m
DISTANCE MAXIMALE ENTRE 1ER HYDRANT ET ENTREE PRINCIPALE [6]	150 m (CS = 60 m lorsque requise)	150 m (CS = 60 m lorsque requise)	100 m (CS = 60 m lorsque requise)	150 m (CS = 60 m lorsque requise)
DUREE MINIMUM	Sauf disposition particulière la durée minimum d'application doit être de 2 heures.			

(1) Les ERP de catégorie EF, SG, CTS, PS, OA et PA ainsi que les campings sont à traiter au cas par cas.
(2) La notion de surface est définie par la surface développée non recoupée par des parois CF 1 heure minimum.
(3) Le débit minimum requis ne peut être inférieur à 60 m3 /h. Par ailleurs il s'agit d'un débit mini simultané disponible (4)
(4) Nombre d'hydrants à titre indicatif, sous réserve du respect du débit mini requis.
(5) Par les voies de circulation (voies engins) au sens de l'arrêté du 25 juin 1980.
(6) Par des chemins stabilisés (largeur mini 1,8 m). CS = colonne sèche (lorsque requise).
(7) Un risque est considéré comme sprinklé si :
La protection autonome, complète et dimensionnée en fonction de la nature du stockage et de l'activité réellement présente en exploitation, en fonction des règles de l'art et des référentiels existants ;
L'installation est entretenue et vérifiée régulièrement ;
L'installation est en service en permanence.

2-3 Les bâtiments à risque particulier

Le risque particulier d'incendie est apprécié par le SDIS lors de l'analyse des risques, en fonction de la nature du ou des installations, de l'environnement de l'établissement, de la nature de(s) l'activité(s) exercée(s), du ou des produits stockés, des sources de dangers, des flux et des enjeux ciblés. Il peut s'agir par exemple de bâtiments industriels, d'installations classées....

Le risque particulier peut être défini comme un incendie nécessitant pour son extinction une réponse combinée d'au moins deux engins pompe pour l'attaque directe et la protection des autres installations ou des tiers.

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

2-4 Dimensionnement des besoins en eau pour la défense incendie du risque bâtimentaire particulier

Pour tous les projets d'urbanisme classés par le SDIS en risque particulier, les besoins en eau seront dimensionnés, au cas par cas, par le S.D.I.S. lors de la réalisation de l'analyse des risques.

Le S.D.I.S. 34 utilise pour son étude les définitions du « Guide pratique D9 » édition 09.2001 coédité par l'Institut National d'Études de la Sécurité Civile (INESC), la Fédération Française des Sociétés d'Assurances (FFSA) et le Centre National de Prévention et de Protection (CNPP).

Ce document, au travers des méthodes qu'il propose, permet d'évaluer, lors de l'analyse du risque incendie, les besoins en eau minimum nécessaires pour une intervention efficace des services de secours extérieurs. Il ne se substitue pas à la réglementation et prend en compte les moyens de prévention et de protection existants, prévus ou à mettre en place est téléchargeable gratuitement sur le site Internet suivant : http://www.cnpp.com/indexd9.htm

Le volume d'eau total nécessaire à l'extinction de l'incendie sera alors calculé en adéquation avec les moyens indispensables à l'extinction de l'incendie de la **cellule** la plus défavorisée, et cela, **sur une période de 2 heures minimum**.

***NOTE** :(Attention cette disposition ne s'applique pas aux dépôts d'hydrocarbures ou de produits inflammables ainsi qu'aux installations définies comme présentant un risque spécial – classement RS dans l'annexe 1 du guide méthodologique D9 du CNPP). Le S.D.I.S., après analyse des risques spécifique, peut être amené à déterminer une durée moyenne d'extinction à débit constant supérieure à 2 heures pour le calcul des besoins en eau nécessaires à l'extinction d'autres installations présentant des caractéristiques extrêmes.*

Le réseau de distribution d'eau devra être capable de fournir les débits simultanés nécessaires aux hydrants défendant chacun des établissements concernés ainsi que leurs systèmes d'extinction automatique à eau tels que les sprinklers s'ils dépendent de la même source. Le tiers des besoins en eau totaux doit être fourni dans tous les cas par un réseau en pression.

Si le réseau de distribution d'eau ne permet pas de satisfaire les besoins en eau calculés par le S.D.I.S., il sera demandé au concepteur du projet, la mise en place d'une ou de plusieurs réserves artificielles d'eau réservées à la lutte contre l'incendie.

2-5 Besoins en eau pour la défense incendie des CAMPINGS

- Défense incendie soumise à étude préalable du S.D.I.S.
- Les dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur dans l'Hérault relatif aux terrains de camping aménagés, aux aires naturelles de camping et aux parc résidentiels de loisirs et définissant notamment les mesures de protection contre les risques d'incendie, les risques naturels et technologiques prévisibles, les contraintes liées à l'accès des secours et les ressources en eau pour la lutte contre les incendies devront être intégralement respectées.

2-6 Réseau public de distribution d'eau:

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

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

Les canalisations devront, pour alimenter efficacement en débit et en pression les hydrants considérés et dans le respect d'une vitesse d'écoulement compatible, être au minimum d'un diamètre de 110^{mm}.

Les canalisations devant alimenter simultanément plusieurs hydrants ou notamment des poteaux d'incendie à gros débit, devront être d'un diamètre spécialement calculé de manière **à assurer le débit total correspondant** avec une vitesse d'écoulement dans les canalisations compatible.

Les réservoirs (châteaux d'eau) et le réseau lui-même devront contenir un volume d'eau suffisant et/ou, avec la mise en œuvre éventuelle de pompes ou de surpresseurs, fournir l'eau permettant d'assurer le débit simultané demandé aux hydrants défendant la zone considérée **pendant 2 heures au minimum**.

Il est rappelé que le réseau doit pouvoir fournir au minimum 120 m^3 d'eau disponibles en 2 heures pour alimenter réglementairement 1 seul hydrant de diamètre 100mm.

Le **maillage** du réseau de distribution est vivement recommandé par le SDIS 34 dans les zones aménagées (ZAC – ZAE)

Les dépenses d'investissement, d'entretien et notamment la vérification technique du maintien des spécifications aux normes, les opération de contrôle des caractéristiques hydrauliques des poteaux et bouches d'incendie publics, dont notamment la mesure du débit à la pression dynamique maintenue à 1 bar, sont des dépenses obligatoires qui relèvent du budget général de la commune. Ces opérations demeurent de la responsabilité du maire.

Les dépenses d'investissement, d'entretien et notamment la vérification technique périodique du maintien des spécifications des normes, les opération de contrôle des caractéristiques hydrauliques des poteaux et bouches privés, dont notamment la mesure du débit à la pression dynamique maintenue à 1 bar, sont des dépenses obligatoires qui relèvent des propriétaires ou de leur mandataire (syndic, association syndicale).

Nonobstant, le maire doit : faire contrôler la mise en place des nouveaux hydrants privés, être destinataire des attestations de conformité aux normes rédigées suite aux visites de réception, faire contrôler la réception en mairie des attestations d'entretien et de contrôle des points d'eau privés et en particulier des mesures des caractéristiques hydrauliques pour les hydrants.

Les relevés des anomalies constatées lors des reconnaissances opérationnelles effectuées par le SDIS, ainsi que les défauts d'entretien et de non-conformité aux normes sont transmis uniquement aux maires et aux propriétaires.

La commune devra, au fur et à mesure de l'évolution de la consommation d'eau, de la modification ou de l'extension des réseaux, des projets d'urbanisme et implantations industrielles, vérifier si le réseau public de distribution d'eau est toujours en mesure de satisfaire les besoins du service incendie.

2-7 Réseau privé de distribution d'eau

Les ressources privées en eau, (sociétés privées de distribution d'eau brute) sauf celles exclusivement destinées à la lutte contre l'incendie, ne peuvent pas être prises en compte par le S.D.I.S. **comme moyens en eau directement disponibles pour la lutte contre l'incendie** des constructions d'habitation, d'établissement recevant du public ou d'établissements soumis au Code du travail.

En effet, la lutte contre l'incendie relève du service public obligatoire.

La fourniture par ces sociétés d'une prestation de distribution d'eau brute pouvant servir d'appoint à la lutte contre l'incendie ne peut être que complémentaire à l'exercice de cette mission de service public. Elle ne peut aucunement s'y substituer.

Dans tous les cas, les contrats avec ces sociétés mentionnent le point ci-dessus et prévoient des possibilités d'interruption de la fourniture de l'eau incompatible avec une permanence de protection.

Toutefois, quand le réseau d'eau brute apparaît comme la seule ressource en eau disponible dans le secteur, il existe 2 possibilités :

- soit l'implantation d'une réserve artificielle, (voir points 2.10), alimentée et/ou réalimentée, (avant, en cours et après utilisation), à partir du réseau d'eau brute, est retenue favorablement par le SDIS,

- soit le réseau d'eau brute présente les mêmes caractéristiques qu'un réseau de distribution d'eau potable, à savoir pression, débit et pérennité de l'alimentation en eau : il est donc considéré comme un réseau sous pression.

2-8 Poteaux et bouches d'incendie:

Les poteaux et bouches d'incendie doivent être d'un diamètre minimum de 100^{mm} et être conforme à la norme NF S 61-213 (poteaux d'incendie) NF S 61-211 (bouches d'incendie) pour les spécifications techniques et à la norme NF S 62-200 pour les règles d'implantation. Notamment, les règles de volume de dégagement et de positionnement par rapport à la chaussée accessible aux engins de lutte contre l'incendie devront être strictement respectées. *(cf. § 5 et 6 de la norme NF S62-200).*

Les travaux de pose (ou de déplacement) des poteaux et bouches d'incendie ne se feront qu'après consultation écrite du S.D.I.S. avec fourniture des plans appropriés. Le S.D.I.S. sera destinataire de l'attestation de conformité délivrée

par l'installateur (cf. § 7 de la norme NF S62-200), complété par la mesure du débit constaté à la pression dynamique de 1 bar.

L'implantation d'hydrants à l'intérieur des propriétés privées doit rester une solution exceptionnelle soumise aux mêmes normes et règles d'implantation mentionnées ci-dessus. En outre, le propriétaire *(ou le syndic de copropriété)* de ces hydrants devra désigner un installateur compétent qui procédera chaque année aux opérations d'entretien et de vérifications techniques. Il devra communiquer au maire le relevé du débit constaté à la pression dynamique de 1 bar.

2-9 Points d'eau naturels aménagés:

Cette solution n'est envisageable que si un plan d'eau ou cours d'eau pérenne est situé à proximité de la construction. Elle est d'une mise en œuvre difficile dans notre département en raison du climat méditerranéen provoquant une situation d'étiage sévère voir d'assèchement total des cours d'eau, de baisse trop importante du niveau des nappes phréatiques.

Les projets d'aménagement de points d'eau naturels destinés à la fourniture de l'eau pour la défense extérieure contre l'incendie doivent être soumis à l'avis du SDIS.

Tous les points d'eau naturels aménagés doivent être destinés à l'usage exclusif des services de lutte contre l'incendie. Le représentant du SDIS assistera le maître d'ouvrage à la visite de réception et participera sur place à la vérification de la conformité de l'installation.

L'aménageur devra constituer un dossier de demande d'agrément par le SDIS comprenant les pièces suivantes :

- un plan de situation,
- un plan de masse,
- un engagement du maître d'ouvrage mettant en évidence que le point d'eau une fois aménagé sera en mesure, de fournir en tout temps :
  - ✓ au minimum **120 m3** d'eau pendant **2 heures**,
  - ✓ une eau de qualité utilisable par les engins pompes *(bassin de lagunage interdit)*,
  - ✓ hauteur géométrique d'aspiration *(entre l'axe de la pompe et le niveau de plus basses eaux)* dans les conditions les plus défavorables : au maximum de 6 mètres,
  - ✓ distance entre le bord de l'aire de manœuvre et le point d'aspiration : **au maximum de 8 mètres**,
  - ✓ hauteur d'eau au point d'aspiration en toute saison : **minimum 1,60 mètre**
- les attestations, engagements et tous les documents utiles permettant de garantir la régularité administrative de sa réalisation, le libre accès en tout temps et l'usage exclusif du point d'eau aménagé par les services de secours *(Sapeurs-Pompiers, Forestier Sapeurs)*,
- l'énumération des dispositions prises pour l'entretien au minimum annuel du point d'eau aménagé, de l'aire de manœuvre et éventuellement du puisard d'aspiration.

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault tient à la disposition des pétitionnaires un recueil des caractéristiques d'aménagement des points d'eau incendie rassemblant toutes les prescriptions spécifiques à mettre en œuvre pour la création d'un point d'eau de type « point d'eau naturel aménagé ».

2-10 Réserve d'eau artificielle:

Le nombre, l'implantation et le volume des réserves d'eau artificielles seront déterminés par le SDIS lors de l'analyse des risques du projet présenté.

A défaut de pouvoir positionner des hydrants de **Ø 100**^{mm} normalisés et alimentés par le réseau public de distribution de l'eau, le maître d'ouvrage devra créer une ou plusieurs réserves d'eau artificielle.

Les réserves artificielles et leur branchement d'alimentation doivent être destinés à l'usage exclusif de la défense contre l'incendie.

Les piscines des particuliers ne peuvent pas être prises en compte par le SDIS pour assurer les besoins en eau pour la lutte contre le risque incendie bâtimentaire. En revanche, elles peuvent être utilisées pour réaliser une autoprotection de la construction par son propriétaire dans le cadre de la lutte contre un incendie du couvert végétal la menaçant.

Les réserves d'eau artificielles privées implantées à l'intérieur des propriétés seront reliées à la voie publique par une voie aux caractéristiques identiques à la voie engins.

Leur implantation devra être réalisée hors des zones de flux thermique de 3 kw/m^2 et dépendra également de la géométrie des bâtiments sur le site.

Le volume d'eau disponible dans les réserves artificielles ne peut être supérieur au 2/3 des besoins en eau totaux nécessaires à la couverture du risque incendie particulier, 1/3 des besoins en eau devra être réalisé obligatoirement à partir des hydrants sur réseau en pression.

Un dossier de demande d'agrément de réserve artificielle d'eau destinée à la lutte contre l'incendie devra être déposé au S.D.I.S. par le maître d'ouvrage. Ce dossier comprendra les pièces suivantes :

- le descriptif détaillé du réservoir envisagé,
- son implantation (extrait du plan de masse agrandi au 1/100ème ou échelle proche),
- le descriptif détaillé de l'alimentation précisant le débit du dispositif de remplissage après utilisation (captage, réseau de distribution public ou privé d'eau brute, etc.),
- les modalités prévues de l'entretien du réservoir,
- les dispositions prises pour éviter les risques d'accidents (ou de chutes)
- un engagement à réaliser les travaux indiqués conformément aux prescriptions du SDIS et de fournir une attestation annuelle d'entretien,
- un engagement du maître d'ouvrage :
  - ✓ garantissant le maintien en tout temps de la quantité nominale de la réserve,
  - ✓ certifiant le débit du système mis éventuellement en place pour la réalimentation,
  - ✓ certifiant que la réserve sera positionnée hors de la zone du flux thermique de 3 kW/m^2.
- pour les réserves artificielles d'un autre type que la solution citerne décrite ci-dessus, le pétitionnaire devra consulter le SDIS au préalable.

Le volume d'eau requis d'une réserve artificielle pourra être obtenu en une seule capacité, ou par la réunion de deux ou trois capacités au maximum, accouplées. Dans le cas de citernes accouplées deux brides de liaison d'un diamètre intérieur de 100$_{mm}$ minimum devront les relier en partie basse.

Les réserves artificielles de grande capacité ou d'un autre type que la solution citerne décrite ci-après feront l'objet d'une étude spécifique du SDIS, en particulier pour les bassins ouverts type bâches à eau.

Les réserves artificielles de grande capacité comporteront autant de dispositif de puisage que de fraction de 120 m^3 d'eau stockée. Les orifices des colonnes d'aspiration devront être positionnés dans l'axe de l'aire de manœuvre. Ils seront espacés en eux de 4 mètres et l'aire de manœuvre devra être dimensionnée pour autant d'engins pompe que de colonnes d'aspiration, (x fois 4 m x 8 m).

Dans le cas où le maître d'ouvrage garanti, par l'engagement inclus dans son dossier de demande d'agrément mentionné ci-dessus, un apport d'eau disponible en tout temps, (réseau A.E.P. ou privé d'eau brute), permettant la réalimentation automatique de la réserve artificielle, le volume d'eau de celle-ci pourra être réduit par le SDIS après étude du dossier de demande d'agrément présenté.

Le représentant du SDIS assistera le maître d'ouvrage à la visite de réception et participera sur place à la vérification de la conformité de l'installation.
Le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault tient à la disposition des pétitionnaires un recueil des caractéristiques d'aménagement des points d'eau incendie rassemblant toutes les prescriptions spécifiques à mettre en œuvre pour la création d'un point d'eau de type « Point d'eau naturel aménagé ».

3 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Le SDIS rappelle que l'article L 121-1 §3 du Code de l'Urbanisme (Loi S.R.U.) énonce les principaux objectifs que doivent atteindre les S.C.O.T., P.L.U. et CARTES COMMUNALES dans le domaine de la gestion des risques.

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

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

Risque feux de forêt :

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (D.D.R.M.) de l'Hérault, en vigueur, identifie le risque majeur feux de forêts pour toutes les communes du département. Les zones exposées sont définies comme étant les bois, les forêts, les plantations, les reboisements, ainsi que les landes, les garrigues et les maquis.

Risque inondation :

Le Département de l'Hérault est particulièrement exposé au risque inondation. Comme précisé dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs en vigueur, près de 88% des communes de l'Hérault ont une partie de leur territoire inondable (305 communes sur 348).Le DDRM précise le niveau de risque des communes situées en zone inondable soit en risque fort, moyen ou faible.

4 - CONSULTATION DU SDIS

En application des dispositions de l'article R.423-50 et suivants du Code de l'urbanisme, le S.D.I.S.34 demande à être consulté sur les projets ou travaux ayant une influence notable sur la distribution des secours et/ou la défense extérieure contre l'incendie tels que

Projets d'urbanisme :

- Demande de P.A. pour création de zones industrielles, artisanales, parcs résidentiels de loisir, village de vacances, parc d'attraction de plus de 2 ha, aires publiques de stationnements de plus de 50 places, lotissement de plus de 2 lots nécessitant une création de voierie,
- Demande de P.C. pour tout projet de construction d'une surface > 300 m2
- Demande de certificat d'urbanisme opérationnel
- Demande de PC ou PA pour tout projet divers tels que port à sec, aires de gardiennage de caravanes... dont la superficie >300 m2
- Demande de PC ou PA pour les projets éoliens soumis à déclaration ou autorisation
- Demande de PC ou PA pour projet photovoltaïque > 36 kW (toiture, façade, au sol, ombrières)
- Demande de P.C. pour une Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
- Demande de P.C. pour Établissements Recevant du Public
- Travaux de réhabilitation, rénovation, réaménagement ou changement de destination d'immeubles, avec ou sans augmentation des surfaces, engendrant une incidence sur la distribution des secours ou sur la défense extérieure sur l'incendie
- Création de campings de plus de 6 emplacements
- Création des aires d'accueil et de stationnement des gens du voyage
- Création de déchetterie

Autres projets :

- Implantation par la collectivité ou par les particuliers, de portails automatiques, bornes rétractables et tout autre dispositif pouvant avoir une incidence sur l'acheminement des moyens de secours,
- Création et/ou restructuration de voirie de nature à modifier l'accessibilité des engins de secours, et les évolutions des schémas de circulation, notamment par la mise en sens unique de nouvelles voies.
- Projets d'implantation, de suppression ou de déplacement des points d'eau incendie.
- **Tout autre projet, quand la question de la défense incendie, de la distribution des secours et de l'accessibilité des engins de lutte contre l'incendie peut être posée.**

Sans aucune exception, les dossiers de consultation doivent être impérativement adressés à :

Monsieur le Directeur
du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault
Parc de Bel Air
150, rue Super Nova
34570 VAILHAUQUES

Pour le directeur départemental
et par délégation
Le chef du groupement gestion des risques

Lieutenant-colonel Gilbert ARNAL

RÉGLEMENTATION VISÉE : (liste non exhaustive)

- Code de l'Urbanisme, (art. L111-2, L332-15, L443-2, R111-2, R111-4, R111-9, R421-5-1, R421-50, R421-53, R460-3),
- Code de la Construction et de l'Habitation : art L.123-1 et L.123-2, LIVRE PREMIER - TITRE II, art. R 111-1 à R 111-17, et notamment :
- le décret 69-596 du 14 juin 1969;
- l'arrêté ministériel du 25/06/80 modifié (notamment les articles MS) pour la mise en œuvre des moyens de secours fixés par les dispositions particulières liées aux types d'E.R.P.;
- l'arrêté ministériel du 18/10/77 modifié (articles GH) pour ce qui concerne les Immeubles de Grande Hauteur ;
- l'arrêté ministériel du 31/01/86 modifié par les arrêtés du 18/05/1986 et 19/12/1988, concernant la sécurité incendie dans les immeubles d'habitations,

- l'arrêté préfectoral 2014 252-0005 du 09 mars 2014 relatif aux terrains de camping aménagés, aux aires naturelles de camping et aux parc résidentiels de loisirs circulaire du 13/12/1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants. (J.O.N.C. du 28/01/1983 ; pages 1162 à 1166).
- Dossier départemental des risques majeurs (DDRM) de l'Hérault (arrêté préfectoral du 05 juillet 2012)
- Le guide d'accessibilité des secours sur les sites de tramway élaboré le 14 décembre 2007 par le service technique des remontées mécaniques et des transports guidés (STRMTG)
- Code de l'Environnement et les différents textes relatifs aux I.C.P.E.,
- Code Forestier : LIVRE III - Titre 2, (Loi du 4/12/1985, Loi du 6/07/1992, Loi du 9/07/2001), articles L 321-5-3, L 322-3, L 322-9-2, R 322-6,
- Code du Travail, Livre 2, Titre III, (art. L.231-1 à L.231-2, L.233-1-1, L.233-3, L.235-1, L.235-19, R.232-1 à R.232-1-14, R.232-12 à R.232-12-29, R.235-3 à R.235-3-20, R.235-4 à R.235-4-18, R 4216-2)
- Code de sécurité intérieure
- Code général des collectivités territoriales
- le décret du 31/03/1992,
- Circulaires interministérielles n°465 du 10/12/1951 et du 20/02/1957,
- Circulaires ministérielles du 30/03/1957 et du 9/08/1967,
- Circulaire ministérielle n°82-100 du 13/12/1982,
- Arrêté ministériel du 1/02/1978 relatif au règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs-pompiers (pour la 1ère et 2ème partie - pages 11 à 196 - articles non encore abrogés),
- Arrêté Préfectoral permanent du 25/04/2002 relatif à la prévention des incendies de forêts.
- Normalisation française (NF S 61-211, NF S 61 213, NF S 62-200, NF S 61 750, NF S 61-221 etc...)

Mention légale à ajouter en fin de nos avis techniques : Conformément à la loi Informatique et Libertés en date du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de modification et de suppression concernant les données qui vous concernent. En effet, les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement informatique et sont répertoriées dans une base de données. Vous pouvez exercer ce droit en nous contactant par mail à : prévision@sdis34.fr

-O-O-O-O-O-O-O-